الموسوعة القضائية الحديثة

في الشرح والتعليق

عـــلى قـــانون المبـــاني الجـديد

الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008

ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم 144 لسنة 2009

في ضوء القضاء والفقه (الجزء الثالث)

تشتمل على

الشرح والتعليق على قانون البناء الجديد رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية رقم 144 لسنة 2009 – جرائم المباني الواردة في القانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية – المسئولية المدنية للمهندس والمقاول – مسئولية حارس البناء – التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة – التعويض عن حوادث المصعد الكهربائي – دعوى التعويض التي ترفع على الحكومة لمسئوليتها عن إدارة المرافق العامة – القانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والقرارات المنفذة له – القانون رقم 144 لسنة 2006 في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري – القانون رقم 146 لسنة 2006 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 147 لسنة 1984 – قانون رقم 138 لسنة 2006 في شأن تزويد بعض العقارات المبنية بالمرافق الأساسية – الدفوع في جرائم المباني – نماذج من المذكرات في جرائم المباني

تأليف

شريف أحمد الطباخ

المحامي بالنقض والإدارية العليا

مقدمــة

.... صدر القانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية تحت رقم 144 لسنة 2009 الذي ألغى القانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وحل محله، الأمر الذي ترتب عليه بأننا قمنا بتعديل موسوعة المباني والصادرة عام 2007 بناءاً على طلب الزملاء.

.... وترجع أهمية قانون المباني الجديد لكثرة تناوله في ساحة المحاكم سواء من الناحية الجنائية أو الإدارية أو المدنية لذلك فقد حرصنا على تناول هذا الموضوع بالتعليق والشرح على النصوص بما يتفق مع الآراء الفقهية وأحكام محكمة النقض والإدارية العليا وفتاوى مجلس الدولة . راجياً من الله سبحانه وتعالى أن يحوز هذا الجهد قبولاً لدى رجال القضاء الواقف والجالس .

المؤلف



﴿ فَأَمَّا الزَّبَدُ فَيَذْهَبُ جُفَاء وَأَمَّا مَا يَنفَعُ النَّاسَ فَيَمْكُثُ فِي الأَرْضِ كَذَلِكَ يَضْرِبُ اللّهُ الأَمْثَالَ ﴾

الرعد17

قرار رئيس جمهورية مصر العربية

رقم 275 لسنة 1978

بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة

رئيس الجمهورية :

بعد الإطلاع علي الدستور.

وعلي القانون رقم 147 لسنة 1962 في شان تنفيذ أعمال الخطة.

وعلي القانون رقم 61 لسنة 1963 بإصدار قانون الهيئات العامة.

وعلي القانون رقم 139 لسنة 1964 بشأن بعض الأحكام الخاصة بشركات مقاولات القطاع العام.

وعلي القانون رقم 58 لسنة 1971 بإصدار نظام العاملين المدنيين بالدولة.

وعلي القانون رقم 60 لسنة 1971 بإصدار قانون المؤسسات العامة وشركات القطاع العام والقوانين المعدلة.

وعلي القانون رقم 63 لسنة 1974 بشأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير.

وعلي قرار رئيس الجمهورية رقم 1092 لسنة 1973 في شان المكتب العربي للتصميمات والاستشارات الهندسية.

وعلي قرار رئيس الجمهورية رقم 1093 لسنة 1973 بإنشاء الهيئة العامة للتخطيط العمراني.

وعلي قرار رئيس الجمهورية رقم 72 لسنة 1975 بتنظيم وزارة الإسكان والتعمير.

وعلي قرار رئيس الجمهورية رقم 1167 لسنة 1975 في شأن المجالس العليا للقطاعات.

وعلي قرار رئيس الجمهورية رقم 46 لسنة 1977 في شأن مركز الإسكان والبناء والتخطيط العمراني.

وعلي قرار رئيس الجمهورية رقم 250 لسنة 1977 باختصاصات نائب الوزير لشئون التعمير.

وعلي قرار رئيس الجمهورية رقم 533 لسنة 1977 بتبعية جهاز تنمية بحيرة السد العالي.

وعلي قرار رئيس الجمهورية رقم 211 لسنة 1978 بتشكيل الوزارة.

وعلي موافقة مجلس الوزراء.

وبناء علي ما ارتآه مجلس الدولة.

قــرر

(المادة الأولى)

تختص وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة ببحث واقتراح ورسم وتنفيذ خطط وسياسات التخطيط العمراني والمدن والمجتمعات الجديدة وذلك بما يتفق وأهداف خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية وفي نطاق السياسة العامة للدولة ويكون لها علي الأخص ما يأتــي :

رسم سياسة التعمير وإعداد خطط وبرامج التنمية والتنسيق بينها وبين خطط وبرامج الإنتاج والخدمات.

دراسة وإعداد خطط تعمير المدن والقرى والمجتمعات الجديدة والصحارى بما يكفل الاستفادة من إمكانيات الموقع الجغرافي وإمكانيات البيئة لكل منها وذلك بالتنسيق مع الأجهزة المعنية الأخرى

التخطيط الإقليمي الشامل للمناطق ذات الأولويات الاقتصادية والاجتماعية وتنفيذ المشروعات الداخلة في نطاق هذا التخطيط.

تنظيم وتنسيق أنشطة الجهات والهيئات العامة التي تعمل في مجالات التعمير.

تنفيذ الخطط الموضوعة للتعمير ومتابعتها وتدليل ما يعترض التنفيذ من توقيعات مادية وفنية وتقييم الإنجازات بما يكفل تحقيق الأهداف المرسومة.

وضع خطط تطور عمليات التشييد وأساليب ومواد البناء طبقاً للأسس الاقتصادية السليمة وفي ضوء متطلبات التعمير والمجتمعات الجديدة.

إجراء الدراسات اللازمة لاستثمار المال العربي والأجنبي الداخلة في مجال اختصاص الوزارة وفقاً للقواعد المقررة قانوناً.

رسم سياسة تبادل الخبراء الفنيين في مجال أنشطة الوزارة.

إبرام الاتفاقات والعقود مع مختلف الجهات المحلية والدولية المرتبطة بأنشطة الوزارة.

وضع برامج التدريب في مجالات اختصاص الوزارة بهدف توفير العمالة الفنية في مختلف المستويات بما يحقق رفع الكفاية الإنتاجية في هذه المجالات.

تنظيم الاشتراك في المؤتمرات والاجتماعات والملحقات الدراسية المحلية والدولية المتعلقة بمجالات اختصاص الوزارة.

اقتراح ودارسة وإعداد التشريعات التي تداخل في مجال اختصاص الوزارة.

(المادة الثانية)

تباشر الوزارة هذه الاختصاصات عن طريق ديوان عام الوزارة والهيئات والأجهزة والوحدات التابعة لها.

ويتكون البناء التنظيمي الرئيسي للوزارة من القطاعات الآتية :

مكتب الوزير.

الشئون القانونية والتشريعية وشئون مجلس الشعب.

الأمن.

ديوان عام الوزارة ويتكون من : الأجهزة العامة في المجالات الآتية :

أ) التخطيط.

ب) المتابعة والرقابة.

ج) الشئون المالية والإدارية والثروة الإدارية.

د) العلاقات العامة.

ويصدر وزير التعمير والمجتمعات الجديدة قرارا بتحديد اختصاصات هذه القطاعات وما يتبعها أو يتبعه من أجهزة وتقسيمات فرعية والمستويات الوظيفية بهذه الأجهزة.

(المادة الثالثة)

يتبع وزير التعمير والمجتمعات الجديدة الأجهزة الآتية :

اللجنة الاستشارية للتعمير وجهاز البحوث والدراسات وصندوق البحوث والدراسات.

الهيئة العامة للتخطيط العمراني.

الهيئة العامة لبحوث البناء والإسكان والتخطيط العمراني.

الجهاز المركزي للتعمير والأجهزة التابعة له.

هيئة جهاز تنمية بحيرة ناصر.

(المادة الرابعة)

يكون وزير التعمير والمجتمعات الجديدة هو الوزير المختص بالنسبة للشركات الآتية :

شركة المقاولون العرب.

شركة مصر للأسمنت المسلح.

شركة النصر العامة للمقاولات (حسن علام).

شركة المقاولات المصرية (مختار إبراهيم).

شركة الجمهورية العامة للمقاولات.

كما يكون لوزير التعمير والمجتمعات الجديدة سلطات الوزير المختص في تطبيق القوانين رقم 147 لسنة 1962 ورقم 139 لسنة 1964 ورقم 62 لسنة 1974 وفي غيرها من القوانين واللوائح والقرارات وذلك بالنسبة لكل ما يتعلق بنشاط الهيئات والأجهزة والوحدات المنصوص عليها في المادة الثانية من هذا القرار.

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القرار في الجديدة الرسمية ويلغي كل ما يخالفه من أحكام.

صدر برئاسة الجمهورية في 20 رجب سنة 1398، الموافق 26 يونيو سنة 1978.

أنور السادات

وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق

قرار رقم 179 لسنة 1986

(نشر بالوقائع المصرية العدد 234 في 1986/10/18)

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة واستصلاح الأراضي :

ورئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

بعد الإطلاع علي القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر.

وعلي القانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلي القانون رقم 14 لسنة 1981 بشان التعاون الإسكاني.

وعلي القانون رقم 136 لسنة 1981 بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلي القرار الصادر برقم 192 لسنة 1983 بشأن تعديل بعض أحكام القرار رقم 508 لسنة 1982 بشأن الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبي.

وعلي السلطة المخولة لنا بمقتضى المادة "35" من القانون رقم 59 لسنة 1979 المشار إليه والتي منح لرئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة السلطات المقررة للوزراء في القوانين والقرارات وذلك في كل ما يتعلق بنشاط الهيئة والأجهزة التابعة لها.

قــرر

مادة (1) : يكون الحد الأقصى للإقراض التعاوني للوحدة السكنية 10000 جنيه (عشرة آلاف جنيه) وذلك في المساكن التي يتم إنشاؤها في المجتمعات العمرانية الجديدة الخاضعة لأحكام القانون رقم 59 لسنة 1979.

مادة (2) : يتم الإقراض للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان والأفراد والراغبين في الاستثمار في المجتمعات العمرانية الجديدة وكذا الوحدات التي تنشئها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصندوق تمويل المساكن بالمدن الجديدة.

مادة (3) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر في 1986/9/17

وزير التعمير

والمجتمعات الجديدة واستصلاح الأراضي

ورئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندس / حسب الله محمد الكفراوى

قــرار رئيــس مجلــس الــوزراء

رقم 933 لسنة 1988

بتحديد المناطق القابلة للاستثمار السياحي ومناطق استصلاح الأراضي والمجتمعات العمرانية الجديدة

(نشر بالوقائع المصرية العدد 189 في 1988/8/24)

رئيس مجلس الوزراء :

بعد الإطلاع علي الدستور.

وعلي القانون رقم 100 لسنة 1964 بتنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها.

وعلي القانون رقم 2 لسنة 1973 بإشراف وزارة السياحة علي المناطق السياحية واستغلالها.

وعلي القانون رقم 62 لسنة 1974 بشأن التعمير.

وعلي قانون الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 1979 والقوانين المعدلة له.

وعلي القانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن المجتمعات العمرانية الجديدة

وعلي القانون رقم 143 لسنة 1981 في شان الأراضي الصحراوية.

وعلي قرار رئيس الجمهورية رقم 226 لسنة 1985 بإعادة تنظيم المجلس الأعلى للسياحة.

وعلي قرارات المجلس الأعلى للسياحة في 1985/8/17 والمعتمدة من مجلس الوزراء بتاريخ 1985/10/16.

وعلي توصيات اللجنة الوزارية المشكلة لوضع تصور لخريطة تفصيلية لأراضي

جمهورية مصر العربية بجلستها المعقودة في 1987/5/11.

وعلي الخريطة التفصيلية لأراضي جمهورية مصر العربية والملحقين المرفقين بها

والمعدة بمعرفة وزارة الدفاع والإنتاج الحربي.

قــرر

(المادة الأولى)

حددت المناطق القابلة للاستثمار السياحي ومناطق الاستصلاح الزراعي والمجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً للخريطة التفصيلية لأراضي جمهورية مصر العربية المرفقة وملاحقها.

وتعتبر هذه الخريطة وملاحقها جزءاً لا يتجزأ من هذا القرار.

(المادة الثانية)

يراعي في تحديد المناطق المشار إليها في المادة الأولي المناطق الإستراتيجية ذات الأهمية العسكرية من الأراضي الصحراوية والتي لا يجوز تملكها والقواعد الخاصة بهذه المناطق والجهات المشرفة عليها ولا يجوز استخدام هذه المناطق في غير الأغراض العسكرية إلا بموافقة وزير الدفاع والإنتاج الحربي وطبقاً للضوابط والشروط التي يحددها في هذا الشأن.

وتلتزم كل من وزارات الزراعة واستصلاح الأراضي والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والسياحة عند تحديدها للمناطق التي تشملها خطة كل منها بالقرارات التي يصدرها وزير الدفاع والإنتاج الحربي في شأن تحديد المناطق الإستراتيجية المشار إليها.

(المادة الثالثة)

تتولى وزارة السياحة الإشراف علي المناطق السياحية بما في ذلك تخطيط وتنظيم واستغلال هذه المناطق وذلك وفقاً لشروط والمواصفات وقيود البناء التي تضعها الوزارة في هذا الشأن وبالتنسيق مع وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة وفي إطار الخطة الشاملة للتعمير والاستغلال السياحي.

(المادة الرابعة)

تختص وزارة السياحة بإصدار الموافقات النهائية الخاصة بالمشروعات الفندقية والسياحية وذلك باتباع ما يلي :

تلقي طلبات الاستثمار في هذه المشروعات وبحث ودراسة كافة الجوانب المالية والفنية للمشروع والتأكد من جديته واتفاقه والضوابط الموضوعة لذلك وبما يتمشى والخطة العامة للدولة في مجال التنمية السياحية.عرض طلبات الاستثمار بما في ذلك طلبات التصرف في المناطق السياحية بعد بحثها ودراستها علي مكتب الاستثمار بما في ذلك طلبات التصرف في المناطق السياحية بعد بحثها ودراستها علي مكتب الاستثمار السياحي بوزارة السياحة لإبداء الرأي فيها مسبباً وذلك خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوماً ويعتبر فوات هذه المدة دون رد ممثلي الجهات المعنية بهذا المكتب بمثابة موافقة على المشروع.

(المادة الخامسة)

تقوم وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة بمتابعة تنفيذ المشروعات الاستثمارية بالمناطق السياحية والتأكد من الالتزام بضوابط ومواصفات وقيود البناء في هذه المناطق وبما يتمشى والسياسة العامة للتخطيط العمراني وذلك من خالا موافاة وزارة السياحة لها بصورة التعاقدات الخاصة بهذه المشروعات.

ويكون لوزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة إبداء رأيها في هذا الشأن لوزارة السياحة وكذلك عرض مقترحاتها في ذلك على رئيس مجلس الوزراء لتقرير ما يراه.

(المادة السادسة)

تحصيل وزارة السياحة مقابل الانتفاع والتصرف في المناطق السياحية ومقابل إصدارها للموافقات السياحية بهذه المناطق لحساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ويعتبر موردا من مواردها.

(المادة السابعة)

علي الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في 4 المحرم سنة 1409، الموافق 16 أغسطس سنة 1988)

دكتور عاطف صدقي

وزارة التعمير الجديدة والإسكان والمرافق

قرار رقم 155 لسنة 1988

(نشر بالوقائع المصرية العدد 100 في 1988/4/28)

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق :

بعد الإطلاع على القانون رقم 6 لسنة 1964 في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء.

وعلى القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته.

وعلى القانون رقم 43 لسنة 1979 بإصدار قانون نظام الحكم المحلي وتعديلاته.

وعلى القانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى القانون رقم 116 لسنة 1983 بتعديل بعض أحكام قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم 53 لسنة 1966.

وعلى قرار وزير الإسكان والتشييد رقم 93 لسنة 1973 بشأن تحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ أعمال المباني بالطوب.

وعلى قرار وزير الإسكان والتعمير رقم 237 لسنة 1977 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته.

وعلى قرار وزير الإسكان والمرافق رقم 282 لسنة 1986 بحظر النص في التصميمات والمواصفات والمقايسات التي تعدها كافة الجهات التابعة للحكومة والهيئات العامة والقطاع العام والمحليات علي بنو أعمال مبان بالطوب الأحمر.

وعلى قرار وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق رقم 120 لسنة 1987 بإلغاء الطوب الأحمر من المواصفات القياسية وحظر استخدامه في البناء بالنسبة للأعمال التي تقوم به الوزارات والمصالح والوحدات المحلية والهيئات العامة وهيئات القطاع العام وشركاته والقطاع التعاوني والخاص

وعلى القرار الوزاري رقم 347 لسنة 1987 بالتزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها وأجهزة التعمير والهيئات العامة وهيئات القطاع العام التابعة للوزارة وشركاتها والجمعيات التعاونية للبناء والإسكان باستخدام الطوب الطفلي التام الميكنة دون غيره من أنواع الطوب المحروق ووقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري وإلغاء التراخيص والقرض التعاوني في حالة المخالفة.

وعلى القرار الوزاري رقم 461 لسنة 1987 بحظر نقل الطوب الأحمر المصنوع من الطمي أو المخلوط أيا كانت نسبة الطمي فيه وذلك داخل المحافظات أو فيما بينهما أو استخدامه في أعمال البناء علي مستوي الجمهورية وضبط ومصادرة كميات الطوب التي لم تصدر في شأنها الشهادة المنصوص عليها في القرار.

وعلى القرار الوزاري رقم 60 لسنة 1988 بتسليم كميات الطوب الأحمر التي يتم مصادرتها إلي مديرية الطرق بالمحافظة المختصة بقيمة رمزية لاستخدامها كطبقة أساس علي الطرق الترابية بالمحافظة.

وعلى القرار الوزاري رقم 117 لسنة 1988 بتحديد القيمة الرمزية التي يتم علي أساسها تسليم كميات الطوب الأحمر المصادرة.

قـرر

مادة (1)

يحظر على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تصدر ترخيص البناء إلا بعد أن يقدم صاحب الشأن تعهداً بعدم استخدام الطوب الأحمر المصنوع من الطمي أو المخلوط أيا كانت نسبة الطمي فيه.

وتوقف وتزال الأعمال التي يثبت مخالفتها لهذا القرار إدارياً كما يسحب ترخيص وسيلة النقل التي تضبط محملة بالطوب الأحمر المصنوع من الطمي أو المخلوط أيا كانت نسبة الطمي فيه وذلك لا تقل عن شهر.

مادة (2)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.

صدر في 1988/3/22

وزير التعمير

والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق

مهندس / حسب الله محمد الكفراوى

وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق

قرار وزاري رقم 18 لسنة 1988

(نشر بالوقائع المصرية العدد 67 في 1988/3/19)

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق :

بعد الإطلاع على القانون رقم 62 لسنة 1974 بشأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير وتعديلاته.

وعلى القانون رقم 47 لسنة 1978 بإصدار نظام العاملين المدنيين بالدولة وتعديلاته.

وعلى القانون رقم 59 لسنة 1979 بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى القانون رقم 143 لسنة 1981 في شأن الأراضي الصحراوية.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 275 لسنة 1978 بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة.

وعلى قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة رقم 143 لسنة 1979 بإنشاء الجهاز التنفيذي لتعمير سيناء.

وعلى القرار الوزاري رقم 70 لسنة 1984.

قـرر

(المادة الأولى)

ينشأ بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة جهاز يسمي (جهاز حماية أملاك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بسيناء) يتبع نائب رئيس مجلس إدارة الهيئة للشئون المالية والاقتصادية ويختص بما يلي :

تقديم المعونة للجمهور عن طريق الإرشادات وأدلة العمل التي توضح الأسلوب الصحيح للحصول علي حق استغلال الأراضي أو المحاجر أو المناجم أو إقامة المنشآت في المناطق التابعة للهيئة طبقاً لأحكام القانون رقم 143 لسنة 1981.

إجراء التصرفات في العقارات والأراضي المملوكة للهيئة بمنطقة سيناء وذلك في إطار الخطط والبرامج المعتمدة لتنمية المنطقة.

حصر المباني والمنشآت القائمة بمنطقة سيناء ودراسة المستندات التي تثبت حق القائمين بإنشاء منشآت أو مباني وإعداد سجل يوضح الحالات المختلفة وملف لكل حالة تحفظ به صور المستندات التي يقدمها أصحاب الشأن.

حصر المباني والمنشآت أو حالات الاستغلال الأخرى إلي يثبت أنها مخالفة للقانون وإخطار الجهات المختصة بكل مخالفة.

التنسيق مع جهات الأمن في إجراء التحريات اللازمة لتحديد المسئولين عن حالات التعدي ووضع اليد والاستغلالات غير المشروعة.

تجهيز الإنذارات للمخالفين وتلقي تظلماتهم ودراستها والرد عليها وإخطار الجهات المختصة بنتيجة الدراسة.

إعداد قرارات الإزالة لجميع حالات التعديات ووضع اليد والإستغلالات غير المشروعة.

التنسيق مع جهات الأمن لتنفيذ قرارات الإزالة.

(المادة الثانية)

تتم تسوية أوضاع الحائزين للأراضي المملوكة للهيئة بمنطقة سيناء طبقاً للقواعد المرافقة والتي أقرها مجلس إدارة الهيئة بجلسته المعقودة بتاريخ 1987/12/29.

(المادة الثالثة)

يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وعلى الجهات المختصة تنفيذه.

صدر في 9 يناير سنة 1988

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة

مهندس / حسب الله محمد الكفراوى

قــواعــد

تسوية أوضاع الحائزين للأراضي المملوكة للهيئة في سيناء

مادة (1) : يجوز لراغبي الشراء من الحائزين للأراضي الواقعة في سيناء أن يتقدموا بطلبات الشراء على الاستمارة المعدة لذلك إلي جهاز حماية أملاك الهيئة خلال المواعيد التي يحددها الجهاز ويعلن عنها علي أن يتضمن الطلب البيانات الآتية :

أ- اسم الطالب ولقبه وجنسيته.

ب- محل إقامته.

ج- مهنته الأصلية بالإضافة إلي البيانات الموضحة بالبطاقة الشخصية أو العائلية.

د- بيان تفصيلي عن قطعة الأرض التي يحوزها ويرغب في شرائها مع إيضاح مساحتها وحدودها وأوصافها ومعالمها وتاريخ حيازته لها ونوع المباني المقامة عليها مع إرفاق المستندات الدالة على ذلك.

مادة (2) : يسدد طالب الشراء مبلغ خمسة جنيهات مقابل الحصول على الاستمارة المنصوص عليها في المادة السابقة مختومة بخاتم شعار الدولة ويقيد الطلب في السجل المعد لذلك ويدون به تاريخ تقديمه ورقم القيد ويسلم مقدم الطلب إيصالاً يفيد استلام طلبه أم الطلبات التي ترد بالبريد يقوم جهاز حماية أملاك الهيئة بتوجيه إخطار لمقدمه يضمن رقم قيد الطلب وتاريخه ويراعي أن يبين في السجل المشار إليه جميع المراحل والإجراءات التي يمر بها الطلب حتى البت فيه.

مادة (3) : يؤدي طالب الشراء ما يأتي :

أ- عند تقديم الطلب :

مبلغ 250 مليماً (مائتين وخمسين مليماً) عن كل متر مربع من الأرض المطلوب شراؤها لمقابلة تكاليف المعاينة والأعمال المساحية ورفع الموقع على الخرائط وإعداد كشوف التحديد وحساب المسطحات والخرائط المساحية وتحرير العقود الابتدائية ووسائل الانتقال والمصاريف الإدارية الأخرى ويتم الصرف منها على الأعمال المشار إليه.

ب- بعد إخطار طالب الشراء طبقاً لحكم المادة "5" :

مبلغ ثلاثة جنيهات عن المتر المربع أو الجزء منه تأمين مؤقت تحت حساب البيع يخصم من قيمة الدفعة المقدمة بعد الموافقة على البيع ويرد التأمين في حالة عدم إتمام البيع.

مادة (4) : تورد المبالغ المشار إليها في المادة السابقة إلي حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (بنك التعمير والإسكان " حساب تنمية سيناء ") بموجب أذون دفع يصدرها جهاز حماية أملاك الهيئة.

مادة (5) : تحال الطلبات المستوفاة للبيانات والتي يقوم مقدموها بسداد المبالغ المبينة بالفقرة "أ" من المادة "3" إلي لجان بحث طلبات الشراء فإذا تبين لها أن المساحة المطلوب شراؤها لا تتعارض مع ملكية الغير المسجلة أو المعتد بها ولا تتعارض مع المشروعات العامة أو التخطيط المعتمد لمنطقة سيناء يخطر صاحب الشأن ليقوم بسداد التأمين المنصوص عليه في البد "ب" من المادة "3" وذلك تمهيداً لتحديد سعر البيع.

مادة (6) : تختص لجان بحث طلبات الشراء بما يلي :

أ- مراجعة البيانات الواردة طلبات الشراء والتحقق من صحة ما ورد بها ولها أن تتبع في ذلك الإجراءات التي تراها ويكون لها حق الرجوع إلي الجهات المختصة في هذا الشان مع مراعاة أن يمثل في كل لجنة كل من مصلحة الشهر العقاري ومديرية المساحة.

ب- معاينة الأرض المقدم عنها طلب الشراء وبيان مساحتها وحدودها ومعالمها وبيان تاريخ بدء الحيازة مع بيان طبيعة وأوصاف ونوع المباني المقامة عليها وفحص مستندات طلب الشراء وتحديد المساحة الفعلية اللازمة لاحتياجات المشروع.

ج- وضع التقدير المبدئي لقيمة الأرض المطلوب بالإضافة غلي تحديد مقابل الانتفاع المستحق عليها في الفقرة السابقة علي التقدم بطلب الشراء بما لا يجاوز خمس سنوات.

د- تعد اللجنة تقريراً عن كل طلب يتضمن البيانات والإجراءات والتقديرات المنصوص عليها في هذه القواعد وإبداء التوصيات اللازمة بقبول الطلب أو رفضه سواء كان ذلك عن مجمل المساحة أو جزء منها مع بيان الأسباب والمبررات.

مادة (7) : يعرض تقرير لجنة بحث طلبات الشراء علي اللجنة الإشرافية إلي تقوم بمراجعة التقرير وفي حالة الموافقة على البيع يحال أمر تقدير ثمن البيع إلي اللجنة المختصة بتقدير أثمان وفئات إيجار أراضي الهيئة وتصدر اللجنة الإشرافية قرارها بالموافقة على البيع إذا لم تكن الحيازة مما يترتب عليه ضرر أو مساس بمصالح عامة ولا تتعارض مع التخطيط المعتمد أو رفضه ولا يعتبر قرار اللجنة نافذاً إلا بعد اعتماده من السلطة المختصة.

مادة (8) : يبلغ قرار اللجنة الإشرافية الى ذوي الشأن خلال عشرة أيام من تاريخ اعتماده.

مادة (9) : يكون أداء ثمن البيع على النحو التالي :

أ- تسدد دفعة مقدمة 25٪ من الثمن الكلي للأرض محل البيع بعد خصم قيمة التأمين الذي تم سداده.

ب- يتم تقسيط باقي الثمن على خمسة أقساط سنوية يستحق القسط الأول منها بعد سنة من تاريخ سداد الدفعة المقدمة.

ج- في حالة التأخير في السداد تستحق فوائد تأخير بواقع 13٪ من قيمة القسط المستحق عن المدة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد.

د- يخفض الثمن الكلي بنسبة 10٪ في حالة سداد الثمن عند التوقيع على عقد البيع الابتدائي.

مادة (10) : لا يجوز التصرف في الأراضي التي يتم بيعها طبقاً لهذه القواعد قبل سداد كامل الثمن إلا بموافقة الجهاز كتابة أو بعد حصول الهيئة علي 25٪ من فروق الثمن أو 25٪ من ثمن بيع الأرض الى المتصرف أيهما اكبر إذا تم التصرف خلال مدة التقسيط وقبل سداد كامل الثمن.

مادة (11) : إذا تخلف الحائز عن تقديم طلب الشراء خلال المدة المحددة والتي علن عنها جهاز حماية أملاك الهيئة يسقط حقه في طلب شراء الأرض وتتخذ قبله إجراءات الإزالة بالطريق الإداري.

مادة (12) : دون إخلال بالأوضاع القانونية للملكيات الثابتة في ظل القوانين المعمول بها وكذا الملكيات المعتمدة طبقاً لأحكام القانون تسري هذه القواعد بالنسبة لتملك الأراضي للحائزين بشرط ألا يترتب على التصرف إضرار بالمشروعات العامة أو التخطيط المعتمد بسيناء.

بسم الله الرحمن الرحيم

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

جهاز حماية أملاك الهيئة بسيناء

بالإسماعيلية

(الثمن : خمسة جنيهات)

رقم مسلسل

طلب شراء ارض تم حيازتها

لا يعتد بهذه الاستمارة إلا إذا كانت مختومة

بخاتم شعار الدولة وتم سداد قيمتها

بسم الله الرحمن الرحيم

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

جهاز حماية أملاك الهيئة بسيناء

بالإسماعيلية

السيد /

تحية طيبة وبعد

مقدمة لسيادتكم / المقيم /

بطاقة $\frac{\text{شخصية}}{\text{عائلية}}$ رقم /

برجاء التكرم بالموافقة على شرائي نموذج طلب شراء المساحة لوضع يدي مع استعدادي لسداد ثمن النموذج.

وسيتم توقيعي على طلب الشراء أمام الموظف المختص علماً بأنه إذا أسفر البحث عن أن المساحة المذكورة تقع ضمن أملاك الغير المسجلة أو المعتد بها فتعتبر يدي على المساحة يد غاصب وأكون قابلاً للقرار الذي يصدره الجهاز في هذا الصدد دون منازعة أو اعتراض وذلك بموجب الإقرار مني في هذا الشأن.

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام

مقدمه

قيد الطلب بالسجل تحت رقم....................

بتاريخ / /

لجنة........................

بيانات عن مقدم الطلب :

1) اسم مقدم الطلب ثلاثياً : عنوانه :

شهر سنة

2) تاريخ الميلاد : / / جهة الميلاد السن

3) الحال الاجتماعية / أعزب / متزوج عدد الأولاد /

4) رقم وتاريخ البطاقة / عائلية / شخصية سجل مدني /

5) صفة ومهنة مقدم الطلب /

توقيع الطالب بصحة البيانات

إقــرار

إني أقبل شراء المساحة موضوع هذا الطلب وفقاً للشروط التي يقرها جهاز حماية أملاك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو بالثمن الذي تحدده اللجان المختصة مع التزامي بالبناء طبقاً للترخيص الذي يصدر من الجهاز التنفيذي لتعمير سيناء وإجراء التعديلات اللازمة في المباني المقامة علي الأرض محل هذا الطلب والتي تكون غير مطابقة للقواعد والاشتراطات المقررة قانوناً وذلك بالإزالة او التصحيح دون أن يترتب علي ذلك أي حقوق قبل الجهاز لا يحق لي المطالبة بأية تعويضات عن ذلك ويكون للجهاز ولا يحق لي المطالبة بأية تعويضات عن ذلك ويكون للجهاز إجراء هذه التعديلات بنفسه أو بواسطة من يعهد إليه بذلك والرجوع علي بما يتكبده من مصاريف لإقرار الوضع القانوني للمباني وذلك خصماً من التأمين المسدد مني بواقع...... عن المتر المربع بخلاف 250 مليماً عن المتر المربع مصاريف المعاينة والتسليم والأعمال المساحية وغيرها.

وألتزم بسداد قيمة المرافق وفقاً لما يحدده الجهاز في هذا الصدد.

كما أقر بأنه إذا أسفر البحث عن أن المساحة المذكورة تقع ضمن أملاك الغير المسجلة أو المعتد بملكيتها تكون يدي عليها يد غاصب وأكون قابلاً للقرار الذي يصدره الجهاز في هذا الصدد دون منازعة أو اعتراض.

تحريراً في / /

الموظف المسئول : المقر

تم التوقيع أمامي

الاسم بالكامل

التوقيع

الموقع العام للأرض موضوع الحيازة موضحاً عليه الطرق أو الشوارع المحيطة بالأرض.

** بيانات عن الأرض موضوع الطلب :

1) مساحة الأرض موضوع الحيازة

2) موقع الأرض موضوع الحيازة بحوض ناحية

3) تاريخ شغل الأرض مدة الاشغال شهر سنة

4) المباني والمنشآت

5) نوع الأشغال سكني / صناعي / تجارى

6) مظاهر الحيازة

7) الإنشاءات التي تمت بالأرض وتكاليفها

8) رقم ترخيص المباني وتاريخه إن وجد

9) عدد المباني ونوعيتها

10) العائد الصافي للمباني

الموظف المسئول	توقيع الطالب
....	....

تم التوقيع أمامي

الاسم بالكامل

التوقيع

الموقع العام للأرض موضوع الحيازة موضحاً عليه الطرق أو الشوارع المحيطة بالأرض.

توقيع الطالب

....

كروكي واضح المعالم والحدود والأبعاد للأرض :

توقيع الطالب

....

** توصية لجنة بحث الطلبات :

تمت مراجعة البيانات الواردة بالطلب فضلاً عن إجراء معاينة بالطبيعة حيث ثبت عدم تعارض المساحة موضوع الطلب مع اى مساحة مملوكة أو معتد بها للغير وترى ان يتم قبول التصرف بالبيع لمقدم الطلب

(في حالة الرفض تذكر الأسباب) :

** قرارات لجنة التثمين :

أنه في.............. الموافق / / 19 اجتمعت لجنة المعاينة وتحديد أثمان الأراضي بجهاز حماية أملاك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمقر الجهاز التنفيذي لتعمير سيناء بالإسماعيلية المشكلة بالقرار رقم............ لسنة 1987.

حيث راجعت البيانات تفصيلياً وبعد الدراسة والمعاينة علي الطبيعة وقررت اللجنة تقدير ثمن المتر المربع من هذه الأرض بواقع.......... وفقاً للأسعار الحرة السائدة وقت تقديم الطلب.

الاسم	الوظيفة	التوقيع
....	....	....
1		
2		
3		
4		
5		
6		

صدر قرار السيد /................ رقم............ بتاريخ / / باعتماد وتقدير الثمن والتصرف بالبيع لمقدم الطلب السيد /.................... على النحو التالي :

مليم جنيه

المساحة........................ ثمن المتر المسطح ....

مليم جنيه

جملة الثمن ....

بسم الله الرحمن الرحيم

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

جهاز حماية أملاك الهيئة

بسيناء بالإسماعيلية

(الثمن خمسة جنيهات)

رقم مسلسل..............

طلب تخصيص قطعة أرض لمشروع

زراعي :..........................

صناعي :.........................

أمن غذائي :......................

لا يعتد بهذه الاستمارة إلا إذا كانت مختومة

بخاتم شعار الدولة وتم سداد قيمتها

طلب تخصيص قطعة أرض لمشروع

بيان عن مقدم الطلب :

اسم مقدم الطلب ثلاثياً :

تاريخ الميلاد :   /   /   جهة الميلاد :

رقم البطاقة / عائلية شخصية :   سجل مدني :

صفة ومهنة مقدم الطلب:

اسم المشروع:

الغرض من المشروع:

الشكل القانوني للمشروع:

فكرة عامة عن المشروع والمزايا الاقتصادية:

توقيع الطالب

....

**** بيانات عن الغرض موضوع التخصص :**

الموقع :　　　　　　　　قسم :

المساحة المطلوبة :

(يرفق رسم هندسي مبدئي للمشروع موضحاً به الأرض المخصصة للمباني والأرض الفضاء والتوسعات المستقبلية)

مصادر التمويل :　　　　أجنبي :　　　　محلي :

رأس المال المملوك :　　　　اسم البنك المتعامل معه :

القروض :

الجدوى الاقتصادية للمشروع　　:

الطاقة الإنتاجية للمشروع :

إجمالي التكاليف الاستثمارية　　:

احتياجات المشروع من المرافق　　:

ميـــــــــــــــــــــــــاه　　:

كهربــــــــــــــــــــاء　　:

صــــــــرف صحـــــــــي　:

مصـــــــــادر التســــويق　:

أثر المشروع على البيئة والمجتمع :

توقيع الطالب

....

أولاً : رأى الشئون العقارية بالهيئة :

ثانياً : رأى الشئون الفنية بالهيئة :

رأى لجنة المعاينة وبحث الملكية بالجهاز :

الاسم :

التوقيع:

التاريخ:

المبالغ المسددة :

رأى الجهاز :

قرار لجنة التثمين (ربط القيمة الايجارية) :

أنه في يوم............ الموافق / / اجتمعت لجنة تثمين أراضي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المشكلة بالقرار رقم..... لسنة ...... حيث راجعت البيانات الموضحة بهذا الطلب وقررت ما يلي :

بسم الله الرحمن الرحيم

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

جهاز حماية أملاك الهيئة بسيناء

بالإسماعيلية

أنه في يوم................ اجتمعت لجنة المعاينة وتحديد أثمان الأراضي بجهاز حماية أملاك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمقر الجهاز التنفيذي لتعمير سيناء بالإسماعيلية المشكلة بالقرار رقم............ لسنة 1987

وبناء علي قرار لجنة تقدير أثمان أراضى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلستها المعقودة بتاريخ / / والذي تضمن تقدير أثمان الأراضي في المنطقة الواقعة بين الكيلو متر............ والكيلو متر............

مليم جنيه

بواقع .... وبتطبيق القرار المذكور على المسطح المعروض والبالغ............ والخاص بالسيد /.......... ملف رقم.............

ومن ذلك يتضح الآتي :

1. **..**
2. **..**
3. **..**
4. **..**

وبذلك يكون سعر المتر المسطح (.......) بالنسبة للسيد/................

أعضاء اللجنة

الاسم **الوظيفة**

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

5..

الأعضاء **رئيس اللجنة** **رئيس الجهاز**

وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق

قرار رقم 76 لسنة 1990

بإجراءات وشروط الترخيص بإقامة المباني بالساحل الشمالي الغربي

(نشر بالوقائع المصرية العدد 63 في 1990/3/14)

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق :

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

بعد الإطلاع علي القانون رقم 62 لسنة 1974 بشأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير.

وعلى القانون رقم 66 لسنة 1974 بشأن نقابة المهندسين.

وعلي القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلي القانون رقم 43 لسنة 1979 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية.

وعلي القانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلي القانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط العمراني.

وعلي قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 540 لسنة 1980 باعتبار منطقة الساحل الشمالي من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلي قرار وزير التعمير رقم 191 لسنة 1984 بشأن لجنة الخطة لمشروعات الساحل الشمالي وتعديلاته.

وعلي قرار وزير التعمير رقم 434 لسنة 1987 بإعادة تشكيل اللجنة الدائمة للساحل الشمالي.

وعلي قرار وزير التعمير رقم 447 لسنة 1988 بشأن المعدلات والمعايير التي يعمل بها بالنسبة للمشروعات السياحية التي تنشأ بمنطقة الساحل الشمالي.

وبناء علي ما ارتآه مجلس الدولة.

قــرر

مادة (1) : يرخص بإنشاء المباني وإقامة الأعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية في منطقة المجتمع العمراني الجديد بالساحل الشمالي الغربي طبقاً لأحكام هذا القرار.

مادة (2) : تحدد رسوم تراخيص البناء أو تجديدها علي النحو التالي :

أولاً: رسوم ابتدائية

1) رسم نظر : جنيه واحد

2) رسم فحص : خمسة جنيهات

ثانياً: رسوم نهائية

1) رسم مسطح للترخيص : خمسة قروش عن كل متر من المسطح الإجمالي للمبني.

2) رسم واجهات : عشرة قروش عن كل متر من طول الواجهة.

3) رسم أسوار : عشرة قروش عن كل متر (م.ط)

ثالثاً: رسوم تجديد الترخيص

(25٪) من الرسوم المحددة في (ثانياً).

مادة (3) : يقدم طلب الحصول علي الترخيص إلي جهاز تعمير وتنمية الساحل الشمالي الغربي مرفقاً به البيانات والمستندات والمواصفات والرسومات المنصوص عليها في النموذج رقم (1) المرفق ويجب أن تكون الرسومات موقعاً عليها من مهندس نقابي متخصص.

كما يجب أن تكون التصميمات والرسومات التنفيذية للقرى السياحية متفقة مع الرسومات الابتدائية المعتمدة من اللجنة الدائمة للساحل الشمالي ومع الرسم وقائمة الاشتراطات المرفقة بالقرار الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم والمعدلات بالقرار الوزاري رقم 447 لسنة 1988 المشار إليه.

ويرفق بالطلب في جميع الأحوال ما يدل على سداد الرسوم المبينة في البند أولاً من المادة (2).

مادة (4) : يقيد الطلب والمستندات المرفقة به في سجل خاص ويسلم طالب الترخيص إيصالاً بالاستلام يبين فيه رقم القيد بالسجل وتاريخه.

مادة (5) : تفحص الإدارة المختصة بالجهاز الرسومات والمستندات المقدمة وتجرى المعاينة اللازمة وتخطر الإدارة الهندسية الطالب بوجوب استيفاء البيانات او المستندات أو الموافقات أو إدخال التعديلات أو التصحيحات اللازمة علي الرسومات خلال فترة لا تزيد علي ثلاثين يوماً من تاريخ قيد طلب الترخيص بالسجل.

مادة (6) : تقدر الرسوم المستحقة ويحظر الطالب بقيمتها والميعاد المحدد لسدادها بخزينة الجهاز بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول علي النموذج رقم (3) المرفق وذلك إذا تبين أن الأعمال المطلوب الترخيص فيها تتفق مع الرسم وقائمة الاشتراطات المرفقة بالقرار الوزاري الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم ومعايير واشتراطات مشروعات الساحل الشمالي والشروط البنائية الصادر بها القرار الوزاري رقم 447 لسنة 1988.

مادة (7) : يصدر الترخيص خلال أسبوعين من تاريخ تقديم صاحب الشأن ما يدل علي سداد الرسوم المستحقة ويراعي في جميع الأحوال إصدار الترخيص خلال الستين يوماً التالية لتاريخ تقديم الطلب.

مادة (8) : يجب تجديد الترخيص كلما انقضت سنة واحدة علي منحه أو تجديده دون أن يبدأ صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها ويقدم طلب تجديد الترخيص علي النموذج رقم (2) المرفق ويرفق بطلب التجديد السابق للتأشير عليه بما يفيد التجديد وذلك بعد سداد الرسوم المستحقة.

مادة (9) : يعمل فيما لم يرد فيه نص في هذا القرار بأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادر بها القرار الوزاري رقم 237 لسنة 1977.

مادة (10) : ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.

وزير التعمير

والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندس / حسب الله محمد الكفراوى

وزارة الدولة للمجتمعات العمرانية الجديدة

قـــرار

مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

رقم 14 لسنة 1994

(نشر بالوقائع المصرية العدد 9 في 1995/1/10)

مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

بعد الإطلاع علي القانون المدني.

وعلي القانون رقم 62 لسنة 1974 بشان بعض الأحكام الخاصة بالتعمير.

وعلي القانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلي اللائحة العقارية الصادرة بقرار رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم 12 لسنة 1982.

وبناء علي ما ارتآه مجلس الدولة

قــرر

مادة (1) : يعمل بأحكام اللائحة العقارية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المرفقة وتسري هذه اللائحة علي الأرض والعقارات التابعة للهيئة وأجهزتها.

مادة (2) : تلغي اللائحة العقارية الصادرة بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم 12 لسنة 1982 كما يلغي كل حكم يخالف أحكام اللائحة المرفقة.

مادة (3) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره.

تحريراً في 1994/12/10

رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندس / محمد إبراهيم سليمان

ملحوظة : صدر القرار رقم 3 لسنة 2001 باللائحة العقارية المعدلة وسوف نسردها في موضعها في هذه الجزء.

اللائحة العقارية

الخاصة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

والأجهزة التابعة لها

الباب الاول

أحكام تمهيدية

مادة (1) : يقوم جهاز المجتمع العمراني المختص بإعداد خرائط تفصيلية مطابقة للتخطيط المبدئي المعتمد مرحلياً لمواقع الأراضي والوحدات والمحلات المعدة للتصرف فيها موضحاً بها موقع كل قطعة أو وحدة أو محل وحدودها ومساحتها ولا يعتبر التخطيط نهائياً إلا بانتهاء مراحل المشروع في حدود الشروط والمعايير والقرارات المنظمة لذلك مع مراعاة اقتصادية المشروعات المنفذة.

مادة (2) : ترسل نسخة من الخرائط المنصوص عليها في المادة السابقة إلي الشئون العقارية بالهيئة مؤشراً عليها بما يتم التصرف فيه في نهاية اشهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر من كل عام.

مادة (3) : يعد في كل جهاز من أجهزة المجتمعات العمرانية الجديدة سجلات يدون بها الطلبات المقدمة من ذوى الشأن للحصول علي أراض أو عقارات بمختلف نوعياتها واستخداماتها.

مادة (4) : يكون حجز وتخصيص الأراضي والعقارات بالمجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق اللجان المشكلة والمحددة اختصاصاتها طبقاً لأحكام هذه اللائحة.

مادة (5) : تشكل لجنة فرعية بكل جهاز مجتمع عمراني برئاسة رئيس الجهاز وعضوية رؤساء الشئون المالية والمشروعات والعقارية والقانونية والتنمية وتختص اللجنة بما يـــأتي :

تحديد احتياجات المجتمع العمراني الجديد من الاستخدامات المختلفة للأراضي من إسكان وخدمات وصناعة بنوعياتها ومرافق أخري بما يتفق مع المخطط العام والمخططات التفصيلية المعتمدة للمجتمع.

توزيع الصناعات حسب نوعيتها بالتنسيق مع الشئون الفنية بالهيئة طبقاً للتخطيط المعتمد لكل مجتمع عمراني جديد.

دراسة واقتراح نسب التميز بالنسبة لقطع الأراضي والوحدات السكنية.

التحقق من انتظام القيد بسجل قيد طلبات الحجز والتخصيص.

فحص ودراسة طلبات الحجز التي ترد للجهاز المختص.

مراجعة البيانات والمستندات المرفقة بطلبات الحجز.

التوصية بتخصيص الأراضي الملائمة بحسب نوع الاستخدام والمناطق المحددة له في ضوء المخطط العام للمجتمع.

متابعة تنفيذ المشروعات الصناعية والسياحية والخدمية والسكنية للتأكد من التزامها بالشروط التخطيطية والبنائية والبرامج الزمنية المتفق عليها واتخاذ الإجراءات المناسبة في هذا الشان.

اقتراح الحلول بالنسبة للمشاكل التي تعترض جهاز المجتمع العمراني عن مباشرة اختصاصاته.

إصدار التوصيات اللازمة للحالات المعروضة عليها تمهيداً لعرضها علي اللجنة الرئيسية بالهيئة لاعتمادها.

دراسة ما يحال إليها من موضوعات أخرى سواء من رئيس الجهاز أو اللجنة الرئيسية بالهيئة.

مادة (6) : تشكل بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة لجنة رئيسية بالهيئة من شاغلي الوظائف القيادية بها وتختص هذه اللجنة بما يـأتي :

مراجعة واعتماد توصيات اللجان الفرعية المشكلة بأجهزة المجتمعات الجديدة

مراجعة واعتماد توصيات اللجان الخاصة بتحديد أسعار الأراضي والعقارات.

البت في مقترحات اللجان الفرعية بخصوص المشاكل التي تراها أو تعترض عملها.

الاختصاصات الأخرى التي تناط باللجنة وفقاً لأحكام هذه اللائحة وما يحال إليها من موضوعات من رئيس مجلس إدارة الهيئة أو النائب الأول لرئيس الهيئة.

ولا تعتبر قرارات هذه اللجنة نافذة إلا بعد اعتمادها من رئيس مجلس إدارة الهيئة أو من يفوضه.

الباب الثـــاني

إجراءات حجز وتخصيص الأراضي والعقارات

بالمجتمعات العمرانية الجديدة

الفصل الأول

إجراءات الحجز

مادة (7) : تقدم طلبات الحجز إلي جهاز المجتمع العمراني المختص علي النموذج المعد لهذا الغرض يتم الحصول عليه من سداد قيمته ويدون بالسجل المعد لذلك تاريخ وساعة تقديم الطلب.

مادة (8) : لطالب الحجز الحق في الإطلاع علي شروط تملك الأراضي بالمدينة وكذلك علي الخرائط الموضح بها قطع الأراضي المتاحة لاختيار الأرض التي يرغب في حجزها.

وفي حالة طلب حجز أرض لمشروع صناعي يتعين أن يوضح بالطلب اسم الطالب ونوع المشروع وبيان الكيان القانوني له وما إذا كان فردياً أو متخذاً شكل الشركة والعنوان الذى يتخذه المشروع وتعتبر الإخطارات والمكاتبات المرسلة غليه صحيحة ومنتجة لآثارها قانوناً ويجب أن يرفق بالطلب ما يـــأتي :

أ- عقد التأسيس بالنسبة للمشروعات المتخذة شكل الشركة.

ب- موافقة الهيئة العامة للتصنيع أو الهيئة العامة للاستثمار أو موافقة جهات الاختصاص وذلك حسب نوع النشاط المطلوب إقامته إذا تطلب النشاط لذلك.

جـ- رسم كروكى " تخطيطي " يبين استعمال المساحة المطلوبة وخطوط الإنتاج والتوسعات المتوقعة للمشروع إن وجدت.

د- البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع.

هـ- بيان احتياجات المشروع من المياه والكهرباء.

و- ما يثبت أداء التأمين المنصوص عليه في المادة (9) من هذه اللائحة.

وبالنسبة للأغراض الأخرى يتعين أن يرفق بالطلب المستندات المؤيدة للغرض المطلوب من أجله التخصيص وفقاً لما تعلنه الهيئة.

ز- تعهد بقبول سداد باقي مقدم الثمن عند إخطاره بالموافقة المبدئية علي طلبه ومدي استعداده لسداد باقي الثمن دفعة واحدة أو مقسطاً علي النحو المبين في هذه اللائحة.

مادة (9) : يلتزم الطالب عند تقديم طلب الحجز بأداء مبلغ 1000جنيه (ألف جنيه) كتأمين لجدية الطلب، وفي حالة الموافقة المبدئية على الطلب يلتزم الطالب باستكمال مقدم الثمن بما يوازى 25%من القيمة الإجمالية للأرض أو العقار شاملة نسبة التميز وذلك خلال المدة التي يحددها الجهاز المختص بما لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره الطالب بالموافقة المبدئية علي عنوانه المبين بالطلب بموجب خطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول وإلا اصبح مبلغ التأمين حقاً خالصاً للهيئة.

ويرد التأمين كاملاً في حالة عدم الموافقة علي الطلب أو إذا عدل الطالب عن طلبه قبل البت فيه.

مادة (10) : تتولى الإدارات العقارية المختصة بأجهزة المجتمعات العمرانية الجديدة تلقي طلبات الحجز وعليها القيام بالآتـــي :

أ- مراجعة البيانات المدونة بالطلب للتأكد من استيفائها.

ب- مراجعة المستندات المرفقة بالطلب.

جـ- قيد الطلب بالسجل الخاص ويدون أمامه تاريخ وساعة وروده.

د- تسليم صاحب الطلب إيصالاً موضحاً به رقم الطلب وتاريخه قيده.

مادة (11) : تعرض طلبات الحجز علي اللجنة الفرعية بجهاز المجتمع العمراني لإصدار توصياتها بشأنها علي أن تكون هذه الطلبات مرتبة بحسب أرقام وتواريخ ورودها وفي حالة التزاحم علي قطعة أرض واحدة تكون الأولوية لمن يسدد باقي الثمن دفعة واحدة نقداً أو بشيك مقبول الدفع أو من يسدد بذات الطريقة نسبة اكبر من باقي الثمن وفي حالة التساوى تجرى قرعة علنية بحضور المتزاحمين.

الفصل الثاني

إجراءات التخصيص

مادة (12) : يخطر رئيس جهاز المجتمع العمراني المختص الشئون العقارية بالهيئة بتوصيات اللجنة الفرعية في شان طلبات الحجز لعرضها علي اللجنة الرئيسية بالهيئة للنظر في اعتماد هذه التوصيات.

وتتولى الشئون العقارية بالهيئة إبلاغ قرارات اللجنة الرئيسية غلي جهاز المجتمعات العمراني المختص الذي يتولى بدوره إخطار ذوى الشان بقرارات اللجنة الرئيسية بشأن التخصيص وذلك بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول علي عنوانه البين بالطلب.

مادة (13) : تتضمن إخطارات التخصيص البيانات الآتية :

أ- تحديد مساحة ورقم قطعة الأرض أو رقم الوحدة السكنية أو المهنية أو المحل.

ب- المبالغ المتبقية في ذمة المخصص له ومواعيد سدادها.

جـ- الميعاد المحدد لاستلام الأرض في حالة صلاحيتها للاستغلال.

د- الالتزام بالمواعيد المقررة لتنفيذ المشروع.

هـ- الالتزام بالغرض المخصص له الأرض أو الوحدة أو المحل.

و- عدم جواز التصرف في الأراضي قبل مرور عشر سنوات من تاريخ استلامها إلا بموافقة كتابية من رئيس الجهاز المختص والالتزام بالشروط اللازمة للموافقة علي التصرف والمنصوص عليها في هذه اللائحة.

ز- الالتزام بجميع الأحكام والقواعد والشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة.

ح- الجزاءات التعاقدية التي توقع في حالة مخالفة هذه الشروط.

مادة (14) : يتم تسليم الأرض لصاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد له في إخطار التخصيص وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشان أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك.

وإذا لم يحضر صاحب الشأن أو وكيله في الميعاد المحدد له يعاد إخطاره مرة أخرى بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول للحضور في موعد أقصاه ثلاثون يوماً من تاريخ الإخطار فإذا لم يحضر لاستلام الأرض في هذا الموعد يعتبر ذلك استلاما حكمياً للأرض في اليوم التالي لانقضاء الثلاثين يوماً وتسرى الآثار المترتبة علي الاستلام من هذا التاريخ.

مادة (15) : يجوز لصاحب الشان بعد موافقة رئيس المجتمع العمراني المختص بعد العرض علي اللجنة الفرعية واعتماد اللجنة الرئيسية تغيير الغرض الأصلي للتخصيص بشرط أن يتفق الغرض الجديد مع المخطط العام للمنطقة مع الالتزام بالمواعيد المقررة للتنفيذ.

الفصل الثالث

قواعد إلغاء التخصيص

مادة (16) : تتخذ إجراءات إلغاء الأراضي والعقارات بالمجتمعات العمرانية الجديدة في الحالات الآتية :

1) بناء علي طلب صاحب الشأن.

2) عدم تقديم المستندات المطلوبة خلال المهلة التي يحددها الجهاز.

3) عدم سداد قسطين متتاليين في المواعيد المحددة بالنسبة لما تم تخصيصه بالتقسيط.

4) عدم الانتهاء من تنفيذ المشروع بالنسبة لأراضي المشروعات الصناعية خلال مدة أقصاها ثلاث سنوات من تاريخ استلام الأرض بشرط أن تكون المرافق الضرورية قد تم توصيلها للمواقع التي تسمح بالاستفادة منها.

5) سحب الجهات المعنية موافقتها علي المشروع أو إشهار إفلاس صاحب المشروع قبل سداد كامل الثمن.

6) التصرف في الأرض للغير دون موافقة كتابية مسبقة طبقاً لما هو منصوص عليه في المادة (13) من هذه اللائحة.

7) تغيير الغرض المخصصة من اجله الأرض أو العقار دون الحصول علي موافقة مسبقة من رئيس الجهاز المختص طبقاً لحكم المادة (15) من هذه اللائحة.

مادة (17) : في حالة توفر حالة أو أكثر من الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة يتم إخطار صاحب الشان بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول علي عنوانه المبين بالطلب ويمنح مهلة 15 يوماً لتصحيح موقفه وفي حالة عدم استجابته يعرض الأمر علي اللجنة الفرعية بالجهاز ويتم رفع توصياتها بإلغاء التخصيص إلي اللجنة الرئيسية لاعتماد.

مادة (18) : يبلغ قرار إلغاء التخصيص إلي جهاز المجتمع العمراني وتتولى الشئون العقارية بالجهاز إخطار صاحب الشان بالقرار بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ويجوز لصاحب الشان أن يتظلم من هذا القرار خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره به وذلك إلي اللجنة الرئيسية بالهيئة ولا يجوز إعادة التخصيص إلا بعد فوات ميعاد الستين يوماً أو البت في التظلم.

مادة (19) : في حالة إلغاء التخصيص يستحق علي صاحب الشان مقابل إشغال سنوى بواقع 50 ق (خمسون قرشاً) للمتر المربع الواحد بالنسبة للأراضي، 7%من قيمة الوحدة بالنسبة للعقارات وتحسب هذه القيمة من تاريخ استلام الأرض أو العقار فعلياً أو حكمياً وتخصم من المبالغ التي سددها ويرد له الباقي.

مادة (20) : يتعين علي صاحب الشأن في حالة إلغاء تخصيص أراضى المناطق الصناعية أن يقوم بإزالة المنشآت التي يكون قد أقامها علي الأرض وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره وإلا قام جهاز المجتمع العمراني بإزالة المنشآت علي نفقة صاحب الشأن ولا ترد أية مبالغ لصاحب الشأن إلا بعد الانتهاء من إزالة جميع المنشآت التي أقامها علي الأرض بمعرفته أو بعد أن يقوم الجهاز بإزالتها خصماً من هذه المبالغ.

ويجوز للهيئة بناء علي اقتراح رئيس الجهاز بع العرض علي اللجنة الفرعية الإبقاء علي المنشآت التي أقيمت علي الأرض مع تعويض صاحب الشأن طبقاً لقواعد الالتصاق بحسن نية المنصوص عليها في القانون المدني.

الفصل الرابـــع

قواعد التنازل عن الأراضي المخصصة لأغراض غير سكنية

أو الدخول بها أو جزء منها كحصة عينية في شركة

مادة (21) : في حالة رغبة المخصص له الأرض التنازل عنها أو جزء منها للغير أو الدخول بالأرض أو جزء منها كحصة عينية في رأسمال شركة عليه أن يتقدم بطلب إلي جهاز المجتمع العمراني المختص ويتم عرض الطلب علي اللجنة الفرعية بالجهاز لإصدار توصياتها وعلي رئيس الجهاز إخطار الشئون العقارية بالهيئة لعرضها علي اللجنة الرئيسية للنظر في اعتماد تلك التوصيات.

مادة (22) : مع عدم الإخلال بحكم المادة (13) من هذه اللائحة يلتزم صاحب الشأن عند الموافقة علي طلب تنازله عن الأرض أو جزء منها أو الموافقة علي دخوله بالأرض أو جزء منها كحصة عينية في رأس مال شركة بأن يسدد لحساب جهاز المجتمع العمراني المختص المبالغ المبنية فيما بعد وفقاً للحالات الآتية :

أ- 50%من الفرق بين سعر الأرض وقت تخصيصها وسعرها المعمول به بالجهاز وقت تقديم الطلب وذلك بالنسبة للتنازل.

ب- 10%من سعر الأرض في حالة عدم تغيير السعر.

جـ- في حالة التنازل لأقارب الدرجة الأولي يلتزم التنازل بسداد 1%من قيمة الأرض أو 2%في حالة التنازل لأقارب من الدرجة الثانية.

وتطبق ذات الأحكام في حالة دخول شركاء بنسبة حصصهم.

مادة (23) : لا يتم تحصيل المبالغ المنصوص عليها في المادة السابقة في حالة زيادة رأسمال الشركة أو تغيير سمتها التجارية أو التصرف لشركة أشخاص بنفس الشركاء دون زيادة قيمة الأرض عند تحديد الحصة العينية بالشركة الجديدة ولا يخل ذلك بالقواعد القانونية المنظمة للتيسيرات والإعفاءات المقررة في هذا الشأن.

مادة (24) : في حالة الموافقة علي التنازل عن الأرض أو جزء منها للغير يتعين علي المتنازل إليه أن يقدم إلي جهاز المجتمع العمراني المختص إقراراً بقبوله جميع الالتزامات الخاصة بالمتنازل طبقاً لأحكام هذه اللائحة وذلك دون إخلال بالقواعد القانونية المنظمة للتيسيرات والإعفاءات المقررة للمتنازل.

الباب الثالث

قواعد تخصيص الوحدات السكنية وأراضي الإسكان والأنشطة التجارية والمهنية.

مادة (25) : يكون تخصيص الوحدات السكنية أو الأراضي المعدة لإقامة وحدات سكنية عليها بالمجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً للشروط التي تقررها الهيئة وتخطر بها الأجهزة التابعة لها وتتضمنها كراسات الشروط التي تعد لهذا الغرض والتي تتيح للراغب في التخصيص الإطلاع عليها وتتضمن هذه الشروط بياناً لمقدم الثمن وأسلوب سداد باقي الثمن والعائد الاستثماري الذي تحدده الهيئة بمراعاة ما تتحمله من عائد علي القروض التي تحصل عليها لهذا الغرض من بنك الاستثمار القومي وكذلك بيان الالتزامات التي يتحمل بها المخصص له والآثار المترتبة علي مخالفته لأحكام هذه اللائحة التي تعتبر جزءاً مكملاً لكراسة الشروط المعدة لهذا الغرض وقرارات التخصيص.

مادة (26) : لا يتم تسليم الوحدة السكنية أو الأرض المعدة لإقامة وحدات سكنية للطالب إلا إذا كانت جاهزة للانتفاع بها ويعد قيام صاحب الشأن بتنفيذ جميع الالتزامات المقررة عليه طبقاً لأحكام هذه اللائحة

مادة (27) : لا يجوز للشخص الطبيعي الواحد أن يخصص له هو وزوجته وأولاده القصر أكثر من وحدة سكنية بالمجتمعات العمرانية الجديدة التابعة للهيئة ولا يخل ذلك بأحقيته في طلب الانتفاع بوحدة شاطئيه بالمجتمعات العمرانية الجديدة وما يكون مخصصاً له من أراضي فضاء بوصفه عضواً في جمعية تعاونية للإسكان.

مادة (28) : يكون التصرف في الأراضي والمحال والوحدات المخصصة لغرض تجارى أو مهني أو لإقامة محطات تموين وخدمة سيارات بطريق البيع بالمزاد العلني طبقاً لكراسات الشروط التي تعد لهذا الغرض. ويجوز التصرف مباشرة فيما تبقي من أراض أو حدات لم يتم بيعها بالمزاد علي أساس أعلى سعر تم إرساء المزاد به في مثيلاتها أو السعر الأساسي أيهما أكبر وذلك بعد موافقة رئيس مجلس إدارة الهيئة أو من يفوضه وتضاف نسبة 10٪سنوياً إلي هذا الثمن إذا تم التصرف انقضاء سنة من تاريخ إجراء المزاد السابق.

مادة (29) : يجوز للمنتفع بالوحدة السكنية أن يطلب تغيير الغرض لاستغلالها كلها أو جزء منها في أغراض مهنية وذلك بالشروط الآتية :

أ- ألا يتعارض نوع النشاط مع مقتضيات تخصيص المنطقة للأغراض السكنية.

ب- أداء ثمن الوحدة كاملاً مضافاً إليه 50٪من هذا الثمن.

جـ- إقرار صاحب الشأن بتنازله عن القرض التعاوني المستفيد به وإعادة جدولة الثمن طبقاً لما هو منصوص عليه في البند السابق في حالة ما إذا كان الثمن مقسطاً وتصدر الموافقة في هذه الحالة من رئيس مجلس إدارة الهيئة بعد موافقة اللجنة الرئيسية بالهيئة بناء علي عرض رئيس الجهاز المختص.

ويسري حكم هذه المادة بالنسبة للأراضي المخصصة لإقامة وحدات سكنية عليها في غير المناطق المسموح فيها بإقامة محال تجارية.

مادة (30) : في حالة التنازل عن الوحدة السكنية أو الأراضي لغير الأقارب من الدرجة الأولى أو الثانية يلتزم صاحب الشأن بسداد المبالغ وفقاً للحالات التالية :

أ- 10٪من قيمة الوحدة السكنية عند التخصيص.

ب- 10٪من الفرق بين سعر الأرض وقت التخصيص وسعرها المعمول به بالجهاز وقت تقديم الطلب وفي حالة عدم تغير السعر يتم تحصيل مبلغ " ألف جنيه" عند التنازل.

في حالة التنازل لأقارب الدرجة الأولي والثانية يتم تحصيل المبالغ المنصوص عليها بالمادة "22" من هذه اللائحة.

الباب الرابع

تخصيص المساحات المتروكة حول المجتمعات العمرانية الجديدة (الحزام الأخضر)

مادة (31) : يجوز تخصيص أراضي من المساحات المتروكة حول المجتمعات العمرانية الجديدة المنصوص عليها في المادتين " 8، 23 " من القانون 59 لسنة 1979 تمهيداً لتمليكها لمن يكون جاداً في استصلاح واستزراع هذه الأراضي وذلك بعد تقسيمها بمعرفة الجهاز المختص إلي قطع مساحة كل منها من 10 إلي 20 فداناً علي الأكثر ولا يجوز تخصيص أكثر من قطعة للمنتفع الواحد هو وزوجته وأولاده القصر وبشرط عدم تجزئة القطعة الواحدة فيما بينهم.

ويسري ذلك في حالة تخصيص القطعة الواحدة لأكثر من منتفع بالمشاركة فيما بينهم علي أن يفرضوا في طلب التخصيص من يتم التعامل مع الجهاز المختص بالنيابة عن الآخرين.

ويجوز بموافقة اللجنة الرئيسية بالهيئة تخصيص أكثر من قطعة متلاصقة لمنتفع واحد أو مجموعة من المنتفعين بالشروط المشار إليه.

مادة (32) : تكون الأولوية في التخصيص للفئات الآتية :

أ- المسرحون من القوات المسلحة وأسر الشهداء ومصابو العمليات الحربية والكوارث العامة.

ب- الخريجون الجدد من الكليات والمعاهد.

جـ- العاملون بالدولة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام عند تركهم الخدمة أو انتهائها.

د- المقيمون بذات المجتمع العمراني الذين لا يعملون بالحكومة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام.

مادة (33) : يكون التخصيص عن طريق التأجير أو الانتفاع لمدة ثلاث سنوات فإذا ثبتت الجدية في الاستصلاح والاستزراع خلالها تملك الأرض لصاحب الشأن مع خصم القيمة الايجارية أو مقابل الانتفاع المسدد منه من ثمن الأرض.

وإذا لم تثبت الجدية أعتبر عقد الإيجار أو الانتفاع مفسوخاً من تلقاء ذاته دون حاجة إلي إجراءات قانونية وتسترد الأرض إدارياً ممن كان قد أستأجرها أو انتفع بها وفي هذه الحالة لا يستحق أية مبالغ يكون قد سددها للجهاز المختص.

مادة (34) : لا يجوز للمنتفع أو المستأجر أن يتنازل عن القطعة المخصصة له أو جزء منها أو إدخال شركاء فيها إلا بعد ثبوت جديته في استزراعها وبيعها له وفي هذه الحالة يطبق في شأن التنازل أو إدخال شركاء القواعد المنصوص عليها في الفقرة "أ" من المادة "30" من هذه اللائحة.

مادة (35) : لا يجوز استغلال أراضي الحزام الأخضر في إقامة أية مباني أو منشآت أو مشروعات تتعارض مع طبيعة استخدامها كمساحات خضراء علي أنه يجوز بموافقة رئيس الجهاز بعد موافقة اللجنة الفرعية واعتماد اللجنة الرئيسية الترخيص في إقامة منشآت تخدم الأرض الزراعية في حدود 2%من المساحة المخصصة وذلك بعد ثبوت الجدية وتحرير عقد بيع ومع عدم المساس بالمساقي والمراوى والمصارف والمرافق الأخرى اللازمة للانتفاع بباقي الحزام الأخضر وبما لا يخل بالاشتراطات الصحية والبيئية اللازم توافرها في المجتمع العمراني.

مادة (36) : يلتزم من خصصت له أرض بالحزام الأخضر بأعباء وتكاليف مياه الري والكهرباء وحفر الآبار إذا كانت هي مصدر مياه الري كما يتحمل صاحب الشأن تكاليف إنشاء شبكة الري بالتنقيط أو الرش وأية تكاليف تستلزمها البنية الأساسية.

الباب الخامس

أحكام عامة

مادة (37) : علي رئيس جهاز التجمع العمراني المختص إعداد تقرير ربع سنوي وعرضه علي اللجنة الرئيسية بالهيئة عن المشروعات الصناعية التي خصص لاصحابها أراض وموقف تلك المشروعات من ناحية مدى التزامها بالبرنامج الزمني للتنفيذ وموقف الأراضي المخصصة لأغراض أخرى.

مادة (38) : يتعين علي رئيس جهاز المجتمع العمراني المختص موافاة نائب رئيس الهيئة للشئون الاقتصادية والمالية والإدارية في شهر يونيو من كل عام بالأقساط المتأخر سدادها بالنسبة للأراضي والعقارات التي تم التصرف فيها والإجراءات التي اتخذها الجهاز.

مادة (39) : فيما عدا الوحدات السكنية والمهنية والأراضي المعدة للمناطق السكنية لا يجوز تخصيص أراضى في المناطق الصناعية أو وحدات تجارية أو أراض بالحزام الأخضر للعاملين بالحكومة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام أو لأعضاء المجالس النيابية.

مادة (40) : لا يتم تحرير عقود بيع نهائية بالنسبة للأراضي أو العقارات إلا بعد سداد كامل قيمة الأرض أو العقار وبشرط أن يكون صاحب الشأن قد أثبت الجدية في تنفيذ مشروعه بالنسبة لاراضي المناطق الصناعية أو البناء بالنسبة لأراضي الإسكان والزراعة بالنسبة لأراضي الحزام الأخضر.

مادة (41) : تحصل مصاريف إدارية عند تحرير عقود التصرفات التي تبرمها الهيئة أو أحد أجهزتها وفقاً لما يحدده مجلس إدارة الهيئة بما لا يجاوز مبلغ مائة وخمسين جنيهاً عند كل عقد.

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم 2904 لسنة 1995

في شأن القواعد والشروط المنظمة

لإدارة واستغلال والتصرف في الأراضي المخصصة

لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

(نشر بالجريدة الرسمية العدد 48 في 1995/11/30)

رئيس مجلس الوزراء :

بعد الإطلاع علي الدستور.

وعلي القانون المدني.

وعلي القانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلي القانون رقم 143 لسنة 1981 في شان الأراضي الصحراوية.

وعلي القانون رقم 7 لسنة 1991 في شان بعض الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة.

وعلي اللائحة العقارية الصادرة بقرار رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم 12 لسنة 1982.

وعلي قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية رقم 14 بجلسته المعقودة بتاريخ 1994/12/10 بالموافقة علي القواعد والشروط المنظمة لإدارة واستغلال والتصرف في الأراضي المخصصة للهيئة.

وبعد موافقة مجلس الوزراء.

قـــرر

(المادة الأولى)

يعمل بالقواعد والشروط المنظمة لإدارة واستغلال والتصرف في الأراضي المخصصة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المرفقة.

(المادة الثانية)

تلغي اللائحة العقارية الصادرة بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم 12 لسنة 1982 المشار إليه.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في 26 جمادى الآخرة سنة 1416 هـ الموافق 19 نوفمبر سنة 1995 م.

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / عاطف صدقي

القواعد والشروط المنظمةلإدارة واستغلال والتصرف في الأراضي والعقارات المخصصة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

الباب الأول

أحكام تمهيدية

مادة (1) : يقوم جهاز المجتمع العمراني المختص بإعداد خرائط تفصيلية مطابقة للتخطيط المبدئي المعتمد مرحلياً لمواقع الأراضي والوحدات والمحلات المعدة للتصرف فيها موضحاً بها موقع كل قطعة أو وحدة أو محل وحدودها ومساحتها ولا يعتبر التخطيط نهائياً إلا بانتهاء مراحل المشروع في حدود الشروط والمعايير والقرارات المنظمة لذلك مع مراعاة اقتصادية المشروعات المنفذة

مادة (2) : ترسل نسخة من الخرائط المنصوص عليها في المادة السابقة إلي الشئون العقارية بالهيئة مؤشراً عليها بما يتم التصرف فيه في نهاية اشهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر من كل عام.

مادة (3) : يعد في كل جهاز من أجهزة المجتمعات العمرانية الجديدة سجلات يدون بها الطلبات المقدمة من ذوى الشأن للحصول علي أراضي أو عقارات بمختلف نوعياتها واستخداماتها.

مادة (4) : يكون حجز وتخصيص الأراضي والعقارات بالمجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق اللجان المشكلة والمحددة اختصاصاتها طبقاً لأحكام هذه اللائحة.

مادة (5) : تشكل لجنة فرعية بكل جهاز مجتمع عمراني برئاسة رئيس الجهاز وعضوية رؤساء الشئون المالية والمشروعات والعقارية والقانونية والتنمية وتختص اللجنة بما يأتي :

تحديد احتياجات المجتمع العمراني الجديد من الاستخدامات المختلفة للأراضي من إسكان وخدمات وصناعة بنوعياتها ومرافق أخرى بما يتفق مع الخطط العام والمخططات التفصيلية المعتمدة للمجتمع.

توزيع الصناعات حسب نوعيتها بالتنسيق مع الشئون الفنية بالهيئة طبقاً للتخطيط المعتمد لكل مجتمع عمراني جديد .

دراسة واقتراح نسب التميز بالنسبة لقطع الأراضي والوحدات السكنية.

التحقق من انتظام القيد بسجل قيد طلبات الحجز والتخصيص.

فحص ودراسة طلبات الحجز التي ترد للجهاز المختص.

مراجعة البيانات والمستندات المرفقة بطلبات الحجز.

التوصية بتخصيص الأراضي الملائمة بحسب نوع الاستخدام والمناطق المحددة له في ضوء المخطط العام للمجتمع.

متابعة تنفيذ المشروعات الصناعية والسياحية والخدمية والسكنية للتأكد من التزامها بالشروط التخطيطية والبنائية والبرامج الزمنية المتفق عليها أو اتخاذ الإجراءات المناسبة في هذا الشأن.

اقتراح الحلول بالنسبة للمشاكل التي تعترض جهاز المجتمع العمراني عن مباشرة اختصاصاته.

إصدار التوصيات اللازمة للحالات المعروضة عليها تمهيداً لعرضها علي اللجنة الرئيسية بالهيئة لاعتمادها.

دراسة ما يحال عليها من موضوعات أخرى سواء من رئيس الجهاز أو اللجنة الرئيسية بالهيئة.

مادة (6) : تشكل بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة لجنة رئيسية بالهيئة من شاغلي الوظائف القيادية بها وتختص هذه اللجنة بما يأتي :

مراجعة واعتماد توصيات اللجان الفرعية المشكلة بأجهزة المجتمعات الجديدة.

مراجعة واعتماد توصيات اللجان الخاصة بتحديد أسعار الأراضي والعقارات.

البت في مقترحات اللجان الفرعية بخصوص المشاكل التي تراها أو تعترض عملها.

الاختصاصات الأخرى التي تناط باللجنة وفقاً لأحكام هذه اللائحة وما يحال إليها من موضوعات من رئيس مجلس إدارة الهيئة أو النائب الأول لرئيس الهيئة.

ولا تعتبر قرارات هذه اللجنة نافذة إلا بعد اعتمادها من رئيس مجلس إدارة الهيئة أو من يفوضه.

الباب الثاني

إجراءات حجز وتخصيص الأراضي والعقارات

بالمجتمعات العمرانية الجديدة

الفصل الأول

إجراءات الحجز

مادة (7) : تقدم طلبات الحجز إلى جهاز المجتمع العمراني المختص علي النموذج المعد لهذا الغرض يتم الحصول عليه من الجهاز بعد سداد قيمته ويدون بالسجل المعد لذلك تاريخ وساعة تقديم الطلب.

مادة (8) : لطالب الحجز في الإطلاع علي شروط تملك الأراضي بالمدينة وكذلك علي الخرائط الموضح بها قطع الأراضي المتاحة لاختيار الأرض التي يرغب في حجزها.

وفي حالة طلب حجز أرض لمشروع صناعي يتعين أن يوضح بالطلب اسم الطالب ونوع المشروع وبيان الكيان القانوني له وما إذا كان فردياً أو متخذاً شكل الشركة والعنوان الذي يتخذه المشروع وتعتبر الإخطارات والمكاتبات المرسلة إليه صحيحة ومنتجة لآثارها قانوناً ويجب أن يرفق بالطلب ما يأتي :

أ- عقد التأسيس بالنسبة للمشروعات المتخذة شكل الشركة.

ب- موافقة الهيئة العامة للتصنيع أو الهيئة العامة للاستثمار أو موافقة جهات الاختصاص وذلك حسب نوع النشاط المطلوب إقامته إذا تطلب النشاط ذلك.

جـ- رسم كروكى (تخطيطي) يبين استعمال المساحة المطلوبة وخطوط الإنتاج والتوسعات المتوقعة للمشروع إن وجدت.

د- البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع.

هـ- بيان احتياجات المشروع من المياه والكهرباء.

و- ما يثبت أداء التأمين المنصوص عليه في المادة "9" من هذه اللائحة.

وبالنسبة للأغراض الأخرى يتعين أن يرفق بالطلب المستندات المؤيدة للغرض المطلوب من أجله التخصيص وفقاً لما تعلنه الهيئة.

ز- تعهد بقبول سداد باقي مقدم الثمن عند إخطاره بالموافقة المبدئية علي طلبه ومدي استعداده لسداد باقي الثمن دفعة واحدة أو مقسطاً علي النحو المبين في هذه اللائحة.

مادة (9) : يلتزم الطالب عند تقديم طلب الحجز بأداء مبلغ 1000ج (ألف جنيه) كتأمين لجدية الطلب وفي حالة الموافقة المبدئية علي الطلب يلتزم الطالب باستكمال مقدم الثمن بما يوازى 25%من القيمة الإجمالية للأرض أو العقار شاملة نسبة التميز وذلك خلال المدة التي يحددها الجهاز المختص بما لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار الطالب بالموافقة المبدئية علي عنوانه المبين بالطلب بموجب خطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول وإلا أصبح مبلغ التأمين حقاً خالصاً للهيئة.

ويرد التأمين كاملاً في حالة عدم الموافقة علي الطلب أو إذا عدل الطالب عن طلبه قبل البت فيه.

مادة (10) : تتولى الإدارات العقارية المختصة بأجهزة المجتمعات العمرانية الجديدة تلقي طلبات الحجز وعليها القيام بالآتي :

أ- مراجعة البيانات المدونة بالطلب للتأكد من استيفائها.

ب- مراجعة المستندات المرفقة بالطلب.

جـ- قيد الطلب بالسجل الخاص ويدو أامه تاريخ وساعة وروده.

د- تسليم صاحب الطلب إيصالاً موضحاً به رقم الطلب وتاريخ قيده.

مادة (11) : تعرض طلبات الحجز علي اللجنة الفرعية بجهاز المجتمع العمراني لإصدار توصياتها بشأنها علي أن تكون هذه الطلبات مرتبة بحسب أرقام وتواريخ ورودها وفي حالة التزاحم علي قطعة ارض واحدة تكون الأولوية لمن يسدد باقي الثمن دفعة واحدة نقداً أو بشيك مقبول الدفع أو من يسدد بذات الطريقة نسبة أكبر من باقي الثمن وفي حالة التساوى تجرى قرعة علنية بحضور المتزاحمين.

الفصل الثاني

إجراءات التخصيص

مادة (12) : يخطر رئيس جهاز المجتمع العمراني المختص الشئون العقارية بالهيئة بتوصيات اللجنة الفرعية في شان طلبات الحجز لعرضها علي الجنة الرئيسية بالهيئة للنظر في اعتماد هذه التوصيات.

وتتولى الشئون العقارية بالهيئة إبلاغ قرارات اللجنة الرئيسية إلي جهاز المجتمع العمراني المختص الذي يتولى بدوره إخطار ذوى الشأن بقرارات اللجنة الرئيسية بشأن التخصيص وذلك بخطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول علي عنوانه المبين بالطلب.

مادة (13) : تتضمن إخطارات التخصيص البيانات الآتية :

أ- تحديد مساحة ورقم قطعة الأرض أو رقم الوحدة السكنية أو المهنية أو المحل.

ب- المبالغ المتبقية في ذمة المخصص له ومواعيد سدادها.

جـ- الميعاد المحدد لاستلام الأرض في حالة صلاحيتها للاستغلال.

د- الالتزام بالمواعيد المقررة لتنفيذ المشروع.

هـ- الالتزام بالغرض المخصص له الأرض أو الوحدة أو المحل.

و- عدم جواز التصرف في الأرض قبل مرور عشر سنوات من تاريخ استلامها إلا بموافقة كتابية من رئيس الجهاز المختص والالتزام بالشروط اللازمة للموافقة علي التصرف والمنصوص عليها في هذه اللائحة.

ز- الالتزام بجميع الأحكام والقواعد والشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة.

ح- الجزاءات التعاقدية التي توقع في حالة مخالفة هذه الشروط.

مادة (14) : يتم تسليم الأرض لصاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد له في إخطار التخصيص وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشأن أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك.

وإذا لم يحضر صاحب الشأن أو وكيله في الميعاد المحدد له يعاد إخطاره مرة أخرى بخطاب مسجل مصحوباً بعلم الوصول للحضور في موعد أقصاه ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار فإذا لم يحضر لاستلام الأرض في هذا الموعد يعتبر ذلك استلاماً حكمياً للأرض في اليوم التالي لانقضاء الثلاثين يوماً وتسري الآثار المترتبة علي الاستلام من هذا التاريخ.

مادة (15) : يجوز لصاحب الشأن بعد موافقة رئيس المجتمع العمراني المختص بعد العرض علي اللجنة الفرعية واعتماد اللجنة الرئيسية تغيير الغرض الأصلي للتخصيص بشرط أن يتفق الغرض الجديد مع المخطط العام للمنطقة مع الالتزام بالمواعيد المقررة للتنفيذ.

الفصل الثالث

قواعد إلغاء التخصيص

مادة (16) : تتخذ إجراءات إلغاء تخصيص الأراضي والعقارات بالمجتمعات العمرانية الجديدة في الحالات الآتية :

1) بناء علي طلب صاحب الشأن.

2) عدم تقديم المستندات المطلوبة خلال المهلة التي يحددها الجهاز.

3) عدم سداد قسطين متتاليين في المواعيد المحددة بالنسبة لما تم تخصيصه بالتقسيط.

4) عدم الانتهاء من تنفيذ المشروع بالنسبة لأراضي المشروعات الصناعية خلال مدة أقصاها ثلاث سنوات من تاريخ استلام الأرض بشرط أن تكون المرافق الضرورية قد تم توصيلها للمواقع التي تسمح بالاستفادة منها.

5) سحب الجهات المعنية موافقتها علي المشروع أو إشهار إفلاس صاحب المشروع قبل سداد كامل الثمن.

6) التصرف في الأرض للغير دون موافقة كتابية مسبقة طبقاً لما هو منصوص عليه في المادة "13" من هذه اللائحة.

7) تغيير الغرض المخصصة من أجله الأرض أو العقار دون الحصول علي موافقة مسبقة من رئيس الجهاز المختص طبقاً لحكم المادة "15" من هذه اللائحة.

مادة (17) : في حالة توفر حالة أو أكثر من الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة يتم إخطار صاحب الشأن بخطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول علي عنوانه المبين بالطلب ويمنح مهلة 15 يوماً لتصحيح موقفه في حالة عدم استجابته يعرض الأمر علي اللجنة الفرعية بالجهاز ويتم رفع توصياتها بإلغاء التخصيص إلي اللجنة الرئيسية.

مادة (18) : يبلغ قرار إلغاء التخصيص إلي جهاز المجتمع العمراني وتتولى الشئون العقارية بالجهاز إخطار صاحب الشأن بالقرار بخطاب مسجل مصحوباً بعلم الوصول ويجوز لصاحب الشأن أن يتظلم من هذا القرار خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره به وذلك إلي اللجنة الرئيسية بالهيئة ولا يجوز إعادة التخصيص إلا بعد فوات ميعاد الستين يوماً أو البت في التظلم.

مادة (19) : في حالة إلغاء التخصيص يستحق علي صاحب الشأن مقابل إشغال سنوى بواقع 50 قرشاً (خمسون قرشاً) للمتر المربع الواحد بالنسبة للأراضي و 7%من قيمة الوحدة بالنسبة للعقارات وتحسب هذه القيمة من تاريخ استلام الأرض أو العقار فعلياً أو حكمياً وتخصم من المبالغ التي سددها ويرد له الباقي.

مادة (20) : يتعين علي صاحب الشأن في حالة إلغاء تخصيص أراضي المناطق الصناعية أن يقوم بإزالة المنشآت التي يكون قد أقامها علي الأرض وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره وإلا قام جهاز المجتمع العمراني بإزالة المنشآت علي نفقة صاحب الشان ولا ترد أية مبالغ لصاحب الشأن إلا بعد الانتهاء من إزالة جميع المنشآت التي أقامها علي الأرض بمعرفته أو بعد أن يقوم الجهاز بإزالتها خصماً من هذه المبالغ.

ويجوز للهيئة بناء علي اقتراح رئيس الجهاز بعد العرض علي اللجنة الفرعية الإبقاء علي المنشآت التي أقيمت علي الأرض مع تعويض صاحب الشأن طبقاً لقواعد الالتصاق بحسن نية المنصوص عليها في القانون المدني.

الفصل الرابع

قواعد التنازل عن الأراضي المخصصة لأغراض غير سكنية

أو الدخول بها أو جزء منها كحصة عينية في شركة

مادة (21) : في حالة رغبة المخصص له الأرض التنازل عنها أو جزء منها للغير أو الدخول بالأرض أو جزء منها كحصة عينية في رأسمال شركة عليه أن يتقدم بطلب إلي جهاز المجتمع العمراني المختص ويتم عرض الطلب علي اللجنة الفرعية بالجهاز لإصدار توصياتها وعلي رئيس الجهاز إخطار الشئون العقارية بالهيئة لعرضها علي اللجنة الرئيسية للنظر في اعتماد تلك التوصيات.

مادة (22) : مع عدم الإخلال بحكم المادة "13" من هذه اللائحة يلتزم صاحب الشأن عن الموافقة علي طلب تنازله عن الأرض أو جزء منها أو الموافقة علي دخوله بالأرض أو جزء منها كحصة عينية في رأس مال شركة بأن يسدد لحساب جهاز المجتمع العمراني المختص المبالغ المبينة فيما بعد وفقاً للحالات الآتية:

أ- 50٪من الفرق بين سعر الأرض وقت تخصيصها وسعرها المعمول به بالجهاز وقت تقديم الطلب وذلك بالنسبة للتنازل.

ب- 10٪من سعر الأرض في حالة عدم تغيير السعر.

جـ- في حالة التنازل لأقارب الدرجة الأولي يلتزم المتنازل بسداد 1٪من قيمة الأرض أو 2٪في حالة التنازل لأقارب من الدرجة الثانية.

وتطبق ذات الأحكام في حالة دخول شركاء بنسبة حصصهم.

مادة (23) : لا يتم تخصيص المبالغ المنصوص عليها في المادة السابقة في حالة زيادة رأسمال الشركة أو تغيير سمتها التجارية أو التصرف لشركة أشخاص بنفس الشركاء دون زيادة قيمة الأرض عند تحديد الحصة العينية بالشركة الجديدة ولا يخل ذلك بالقواعد القانونية المنظمة للتيسيرات والإعفاءات المقررة في هذا الشأن.

مادة (24) : في حالة المرافقة علي التنازل عن الأرض أو جزء منها للغير يتعين علي المتنازل إليه أن يقدم إلي جهاز المجتمع العمراني المختص إقراراً بقبوله جميع الالتزامات الخاصة بالمتنازل طبقاً لأحكام هذه اللائحة وذلك دون إخلال بالقواعد القانونية المنظمة للتيسيرات والإعفاءات المقررة للمتنازل.

الباب الثالث

قواعد تخصيص الوحدات السكنية

وأراضي الإسكان والأنشطة التجارية والمهنية

مادة (25): يكون تخصيص الوحدات السكنية أو الأراضي المعدة لإقامة وحدات سكنية عليها بالمجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً للشروط التي تقررها الهيئة وتخطر بها الأجهزة التابعة لها وتتضمنها كراسات الشروط التي تعد لهذا الغرض والتي تتيح للراغب في التخصيص الإطلاع عليها وتتضمن هذه الشروط بياناً لمقدم الثمن وأسلوب سداد باقي الثمن والعائد الاستثماري الذي تحدده الهيئة بمراعاة ما تتحمله من عائد علي القروض التي تحصل عليها لهذا الغرض من بنك الإست ثمار القومي وكذلك بيان الالتزامات التي يتحمل بها المخصص له والآثار المترتبة علي مخالفته لأحكام هذه اللائحة التي تعتبر جزءاً مكملاً لكراسة الشروط المعدة لهذا الغرض وقرارات التخصيص.

مادة (26): لا يتم تسليم الوحدة السكنية أو الأرض المعدة لإقامة وحدات سكنية للطالب إلا إذا كانت جاهزة للانتفاع بها أو بعد قيام صاحب الشأن بتنفيذ الالتزامات المقررة عليه طبقاً لأحكام هذه اللائحة.

مادة (27): لا يجوز للشخص الطبيعي الواحد أن يخصص هو وزوجته وأولاده القصر أكثر من وحدة سكنية بالمجتمعات العمرانية الجديدة التابعة للهيئة ولا يخل ذلك بأحقيته في طلب الانتفاع بوحدة شاطئيه بالمجتمعات العمرانية الجديدة وما يكون مخصصاً من أراضي فضاء بوصفه في جمعية تعاونية للإسكان.

مادة (28): يكون التصرف في الأراضي والمحال والوحدات المخصصة لغرض تجاري أو مهني أو لإقامة محطات تموين وخدمة سيارات بطريق البيع بالمزاد العلني طبقاً لكراسات الشروط التي تعد لهذا الغرض.

ويجوز التصرف مباشرة فيما تبقي من أراضي أو وحدات لم يتم بيعها بالمزاد علي أساس أعلي سعر تم إرساء المزاد به في مثيلاتها أو السعر الأساسي أيهما أكبر وذلك بعد موافقة رئيس مجلس إدارة الهيئة أو من يفوضه وتضاف نسبة 10٪سنوياً إلي هذا الثمن إذا تم التصرف بعد انقضاء سنة من تاريخ إجراء المزاد السابق.

مادة (29): يجوز للمنتفع بالوحدة السكنية أن يطلب تغيير الغرض لاستغلالها كلها أو جزء منها في أغراض مهنية وذلك بالشروط الآتية:

أ- ألا يتعارض نوع النشاط مع مقتضيات تخصيص المنطقة للأغراض السكنية.

ب- أداء ثمن الوحدة كاملاً مضافاً إليه 50%من هذا الثمن.

جـ- إقرار صاحب الشأن بتنازله عن القرض التعاوني المستفيد به وإعادة جدولة الثمن طبقاً لما هو منصوص عليه في البند السابق في حالة ما إذا كان الثمن مقسطاً وتصدر الموافقة في هذه الحالة من رئيس مجلس إدارة الهيئة بعد موافقة اللجنة الرئيسية بالهيئة بناء علي عرض رئيس الجهاز المختص.

ويسري حكم هذه المادة بالنسبة للأراضي المخصصة لإقامة وحدات سكنية عليها في غير المناطق المسموح فيها بإقامة محال تجارية.

مادة (30): في حالة التنازل عن الوحدة السكنية أو الأراضي لغير الأقارب من الدرجة الأولي أو الثانية يلتزم صاحب الشأن بسداد المبالغ وفقاً للحالات التالية:

أ- 10%من قيمة الوحدة السكنية عند التخصيص.

ب- 10%من الفرق بين سعر الأرض وقت التخصيص وسعرها المعمول به بالجهاز وقت تقديم الطلب وفي حالة عدم تغيير السعر يتم تحصيل مبلغ " ألف جنيه " عند التنازل.

في حالة التنازل لأقارب الدرجة الأولى والثانية يتم تحصيل المبالغ المنصوص عليها بالمادة "22" من هذه اللائحة.

الباب الرابع

تخصيص المساحات المتروكة حول المجتمعات العمرانية الجديدة

(الحزام الأخضر)

مادة (31): يجوز تخصيص أراضي من المساحات المتروكة حول المجتمعات العمرانية الجديدة المنصوص عليها في المادتين " 8، 23 " من القانون 59 لسنة 1979 تمهيداً لتمليكها لمن يكون جاداً في استصلاح واستزراع هذه الأراضي وذلك بعد تقسيمها بمعرفة الجهاز المختص إلي قطع مساحة كل منها من 10 إلي 20 فداناً علي الأكثر ولا يجوز تخصيص أكثر من قطعة للمنتفع الواحد هو وزوجته وأولاده القصر وبشرط عدم تجزئة القطعة الواحدة فيما بينهم.

ويسري ذلك في حالة تخصيص القطعة الواحدة لأكثر من منتفع بالمشاركة فيما بينهم علي أن يفرضوا في طلب التخصيص من يتم التعامل مع الجهاز المختص بالنيابة عن الآخرين.

ويجوز بموافقة اللجنة الرئيسية بالهيئة تخصيص أكثر من قطعة متلاصقة لمنتفع واحد أو مجموعة من المنتفعين بالشروط المشار إليه.

مادة (32): تكون الأولوية في التخصيص للفئات الآتية:

أ- المسرحون من القوات المسلحة وأسر الشهداء ومصابو العمليات الحربية والكوارث العامة.

ب- الخريجون الجدد من الكليات والمعاهد.

جـ- العاملون بالدولة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام عند تركهم الخدمة أو انتهائها.

د- المقيمون بذات المجتمع العمراني الذين لا يعملون بالحكومة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام.

مادة (33): يكون التخصيص عن طريق التأجير أو الانتفاع لمدة ثلاث سنوات فإذا ثبتت الجدية في الاستصلاح والاستزراع خلالها تملك الأرض لصاحب الشأن مع خصم القيمة الإيجازية أو مقابل الانتفاع المسدد منه من ثمن الأرض.

وإذا لم تثبت الجدية اعتبر عقد الإيجار أو الانتفاع مفسوخاً من تلقاء ذاته دون حاجة إلي إجراءات قانونية وتسترد الأرض إدارياً ممن كان قد استأجرها أو انتفع بها وفي هذه الحالة لا يستحق أية مبالغ يكون قد سددها للجهاز المختص.

مادة (34): لا يجوز للمنتفع أو المستأجر أن يتنازل عن القطعة المخصصة له أو جزء منها أو إدخال شركاء فيها إلا بعد ثبوت جديته في استزراعها وبيعها له وفي هذه الحالة يطبق في شأن التنازل أو إدخال شركاء القواعد المنصوص عليها في الفقرة "أ" من المادة "30" من هذه اللائحة.

مادة (35): لا يجوز استغلال أراضي الحزام الأخضر في إقامة أية مباني أو منشآت أو مشروعات تتعارض مع طبيعة استخدامها كمساحات خضراء علي أنه يجوز بموافقة رئيس الجهاز بعد موافقة اللجنة الفرعية واعتماد اللجنة الرئيسية الترخيص في إقامة منشآت تخدم الأرض الزراعية في حدود 2%من المساحة المخصصة وذلك بعد ثبوت الجدية وتحرير عقد بيع ومع عدم المساس بالمساقي والمراوى والمصارف والمرافق الأخرى اللازمة توافرها في المجتمع العمراني.

مادة (36): يلتزم من خصصت له أرض بالحزام الأخضر بأعباء وتكاليف مياه الري والكهرباء وحفر الآبار إذا كانت هي مصدر مياه الرى كما يتحمل صاحب الشأن تكاليف إنشاء شبكة الرى بالتنقيط أو الرش وأية تكاليف تستلزمها البنية الأساسية.

الباب الخامس

أحكام عامة

مادة (37): علي رئيس جهاز التجمع العمراني المختص إعداد تقرير ربع سنوي وعرضه علي اللجنة الرئيسية بالهيئة عن المشروعات الصناعية التي خصص لاصحابها أراضي وموقف تلك المشروعات من ناحية مدى التزامها بالبرنامج الزمني للتنفيذ وموقف الأراضي المخصصة لأغراض أخرى.

مادة (38): يتعين علي رئيس جهاز المجتمع العمراني المختص موافاة نائب رئيس الهيئة للشئون الاقتصادية والمالية والإدارية في شهر يونيو من كل عام بالأقساط المتأخر سدادها بالنسبة للأراضي والعقارات التي تم التصرف فيها والإجراءات التي اتخذها الجهاز.

مادة (39): فيما عدا الوحدات السكنية والمهنية والأراضي المعدة للمناطق السكنية لا يجوز تخصيص أراضى في المناطق الصناعية أو وحدات تجارية أو أراض بالحزام الأخضر للعاملين بالحكومة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام أو لأعضاء المجالس النيابية.

مادة (40): لا يتم تحرير عقود بيع نهائية بالنسبة للأراضي أو العقارات إلا بعد سداد كامل قيمة الأرض أو العقار وبشرط أن يكون صاحب الشأن قد أثبت الجدية في تنفيذ مشروعه بالنسبة لاراضي المناطق الصناعية أو البناء بالنسبة لأراضي الإسكان والزراعة بالنسبة لأراضي الحزام الأخضر.

مادة (41): تحصل مصاريف إدارية عند تحرير عقود التصرفات التي تبرمها الهيئة أو أحد أجهزتها وفقاً لما يحدده مجلس غدارة الهيئة بما لا يجاوز مبلغ مائة وخمسين جنيهاً عند كل عقد.

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم 2905 لسنة 1995

في شان القواعد المنظمة للصرف من حصيلة إدارة واستغلال

والتصرف في الأراضي والعقارات المخصصة

لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

(نشر بالجريدة الرسمية العدد 48 في 1995/11/30)

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الإطلاع علي الدستور

وعلي القانون رقم 59 لسنة 1979 في شان إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلي القانون رقم 143 لسنة 1981 في شان الأراضي الصحراوية.

وعلي القانون رقم 7 لسنة 1991 في شان بعض الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة.

وعلي ما عرضه وزير الدولة للمجتمعات العمرانية الجديدة.

وبعد موافقة مجلس الوزراء.

قــرر

(المادة الأولى)

تخصص حصيلة إدارة واستغلال والتصرف في الأراضي والعقارات المخصصة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للصرف منها في الأغراض الآتية في المدن والتجمعات العمرانية الجديدة.

إجراء البحوث والدراسات لاختيار أنسب المواقع لإقامة المجتمعات العمرانية الجديدة.

عمل المخططات العامة والهيكلية للاستفادة من تلك الوقائع.

تصميم وتنفيذ المرافق بكافة أنواعها.

المباني العامة والخدمية.

تقسيم الأراضي وإنشاء المرافق الداخلية لها.

(المادة الثانية)

يكون الصرف في الأغراض المشار إليها في المادة السابقة وفقاً للقواعد والإجراءات وحدود الصرف الآتيـــة:

يكون تمويل الأغراض المنصوص عليها في المادة السابقة وفقاً للخطط والبرامج التي يضعها مجلس إدارة الهيئة في إطار الخطة العامة للدولة.

تكون إجراءات التعاقد على إجراء وتنفيذ البحوث والدراسات والمشروعات وحدود وسلطات الصرف المالية وفقاً للوائح الهيئة ولأحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات ولائحته التنفيذية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذه اللوائح.

(المادة الثالثة)

يكون الصرف علي مشروعات البنية الأساسية وغيرها من الأغراض المنصوص عليها في المادة الأولي من هذا القرار في حدود ما يدرج بالخطة الاستثمارية للهيئة وبحيث يتناسب مع المتوقع التصرف فيه بالبيع من الأراضي بحيث لا يتم الصرف إلا علي أراضي تمت دراسة إمكانية بيعها لمشروعات التجمعات العمرانية الجديدة.

(المادة الرابعة)

يؤول الفائض الى الخزانة العامة للدولة وهو يمثل الفرق بين الإيرادات المحصلة من إدارة واستغلال والتصرف في الأراضي التي امتدت إليها المرافق وبين ما يصرف علي أغراض الدراسات وأعمال تنفيذ البنية الأساسية اللازمة لهذه الأراضي وغيرها من الأغراض الوارد ذكرها في المادة الأولي من هذا القرار

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في 26 جمادي الآخرة سنة 1416 هـ الموافق 19 نوفمبر سنة 1995 م

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / عاطف صدقي

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار رقم 3 لسنة 2001

(نشر بالوقائع المصرية العدد 125 تابع في 2001/6/6)

رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة:

بعد الإطلاع علي القانون المدني الصادر بالقانون رقم 131 لسنة 1984.

وعلي القانون رقم 62 لسنة 1974 في شان بعض الأحكام الخاصة بالتعمير المعدل بالقانون رقم 131 لسنة 1975.

وعلي القانون رقم 7 لسنة 1991 بشأن بعض الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة.

وعلي القانون رقم 59 لسنة 1979 في شان إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلي القانون رقم 8 لسنة 1997 بإصدار قانون ضمانات وحوافز الاستثمار.

وعلي اللائحة العقارية للهيئة الصادرة بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم 14 لسنة 1994.

وعلي قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2904 لسنة 1995.

وعلي قرار مجلس إدارة الهيئة بتاريخ 1983/3/8 بتفويض السيد أ.د. مهندس رئيس مجلس الإدارة في إجراء أية تعديلات علي اللوائح الصادرة من مجلس إدارة الهيئة وعلي كتاب السيد المستشار رئيس هيئة مستشارى مجلس الوزراء رقم 2481 المؤرخ 2001/5/27 والمتضمن موافقة مجلس الوزراء علي اللائحة العقارية المعدلة الخاصة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها وذلك بجلسته رقم 37 المعقودة بتاريخ 2001/5/2.

قــرر

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة العقارية المرفقة لهذا القرار.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ النشر

صدر في 2001/5/31

رئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / محمد إبراهيم سليمان

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة

اللائحة العقارية المعدلة لسنة 2000

الخاصة بهيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة والأجهزة التابعة لها

الباب الأول

أحكام تمهيدية

المادة (1)

يقوم جهاز المجتمع العمراني المختص بإعداد خرائط تفصيلية مطابقة للتخطيط المبدئي المعتمد مرحلياً لمواقع الأراضي والوحدات والمحلات المعدة للتصرف فيها موضحاً بها موقع كل قطعة أو وحدة أو محل وحدودها ومساحتها ولا يعتبر التخطيط نهائياً إلا بانتهاء مراحل المشروع في حدود الشروط والمعايير والقرارات المنظمة لذلك مع مراعاة اقتصادية المشروعات المنفذة.

المادة (2)

ترسل نسخة من الخرائط المنصوص عليها في المادة السابقة إلي الشئون العقارية بالهيئة مؤشراً عليها بما يتم التصرف فيها في نهاية اشهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر من كل عام.

المادة (3)

يعد في كل جهاز من أجهزة المجتمعات العمرانية الجديدة سجلات يدون بها الطلبات المقدمة من ذوى الشأن للحصول علي أراضي أو عقارات بمختلف نوعياتها واستخداماتها.

المادة (4)

يكون حجز وتخصيص الأراضي والعقارات بالمجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق اللجان المشكلة والمحددة اختصاصاتها طبقاً لأحكام هذه اللائحة.

المادة (5)

تشكل لجنة عقارية فرعية بكل جهاز مجتمع عمراني برئاسة رئيس الجهاز وعضوية نواب الجهاز ورؤساء الشئون المالية والمشروعات والعقارية والقانونية والتنمية وتختص اللجنة بما يأتي:

تحديد احتياجات المجتمع العمراني الجديد من الاستخدامات المختلفة للأراضي من إسكان وخدمات وصناعة بأنواعها ومرافق أخرى وبالتنسيق مع الشئون الفنية بما يتفق مع الخطط العام والمخططات التفصيلية المعتمدة للمجتمع.

توزيع الأنشطة حسب نوعيتها بالتنسيق مع الشئون الفنية بالهيئة طبقاً للتخطيط المعتمد لكل مجتمع عمراني جديد.

دراسة واقتراح نسب التميز بالنسبة لقطع الأراضي والوحدات السكنية.

التحقق من انتظام القيد بسجل قيد طلبات الحجز.

فحص ودراسة طلبات الحجز التي ترد للجهاز.

مراجعة البيانات والمستندات المرفقة بطلبات الحجز.

التوصية بتخصيص الأراضي الملائمة بحسب نوع الاستخدام والمناطق المحددة له في ضوء المخطط العام للمجتمع.

متابعة تنفيذ المشروعات الصناعية والسياحية والخدمية والسكنية للتأكد من الالتزام بالشروط التخطيطية والبنائية والبرامج الزمنية المتفق عليها واتخاذ الإجراءات المناسبة في هذا الشأن.

اقتراح الحلول بالنسبة للمشاكل التي تعترض جهاز المجتمع العمراني في مباشرة اختصاصاته.

إصدار التوصيات اللازمة للحالات المعروضة عليها لاعتمادها من اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة.

دراسة ما يحال إليها موضوعات أخرى.

ويجوز للجنة العقارية الرئيسية أن تفوض اللجان العقارية الفرعية بأجهزة المدن فيما تراه من موضوعات لها قواعد سارية ومعتمدة.

المادة (6)

تشكل بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة لجنة رئيسية بالهيئة من شاغلي الوظائف القيادية بها بالإضافة إلي الخبراء في مجال عملها وتختص هذه اللجنة بما يأتي:

مراجعة واعتماد توصيات اللجان الفرعية المشكلة بأجهزة المجتمعات الجديدة.

مراجعة واعتماد توصيات لجنة تحديد أسعار الأراضي والعقارات.

البت في مقترحات اللجان الفرعية بخصوص المشاكل التي تثور أمامها أو تعترض عملها.

الاختصاصات الأخرى التي تناط باللجنة وفقاً لأحكام هذه اللائحة وما يحال إليها من موضوعات من رئيس مجلس إدارة الهيئة أو نواب رئيس الهيئة.

ولا تعتبر قرارات هذه اللجنة نافذة إلا بعد اعتمادها من رئيس مجلس إدارة الهيئة أو من يفوضه.

الباب الثاني

إجراءات حجز وتخصيص الأراضي والعقارات

بالمجتمعات العمرانية الجديدة

الفصل الأول

إجراءات الحجز

المادة (7)

تقدم طلبات الحجز إلي جهاز المجتمع العمراني المختص علي النموذج المعد لهذا الغرض يتم الحصول عليه من الجهاز بعد سداد قيمته ويقيد بالسجل المعد لذلك ويعطي الطالب إيصالاً يتضمن رقم وتاريخ وساعة تقديم الطلب.

المادة (8)

لطالب الحجز في الإطلاع علي شروط تملك الأراضي بالمدينة وكذلك علي الخرائط الموضح بها قطع الأراضي المتاحة لاختيار قطعة الأرض التي يرغب في حجزها.

في حالة طلب حجز أرض لمشروع صناعي أو تجاري أو خدمي يتعين أن يوضح مقدم الطلب نوع المشروع والكيان القانوني له وما إذا كان فردياً أو متخذاً شكل الشركة ونوعها العنوان الذي سيتخذه المشروع وتعتبر الإخطارات والمكاتبات المرسلة إليه مقدم الطلب علي هذا العنوان صحيحة ومنتجة لآثارها قانوناً ويجب أن يرفق بالطلب ما يأتي:

أ- عقد التأسيس بالنسبة للمشروع المتخذ شكل الشركة.

ب- موافقة الهيئة العامة للتصنيع أو الهيئة العامة للاستثمار أو مصلحة الشركات أو موافقة جهات الاختصاص وذلك حسب نوع النشاط المطلوب إقامته إذا تطلب النشاط ذلك.

جـ- رسم كروكى تخطيطي يبين استعمال المساحة المطلوبة وخطوط الإنتاج والتوسعات المتوقعة للمشروع - إن وجدت -.

د- البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع.

هـ- بيان احتياجات المشروع من المرافق (مياه ـ كهرباء ـ صرف ـ اتصالات).

و- ما يثبت أداء التأمين المنصوص عليه في المادة "9" من هذه اللائحة وبالنسبة للأغراض الأخرى يتعين أن يرفق بالطلب المستندات المؤيدة للغرض المطلوب من أجله الحجز وفقاً لما تعلنه الهيئة.

ز- تعهد بقبول سداد باقي مقدم الثمن فور إخطاره بالموافقة المبدئية علي طلبه ومدي استعداده لسداد باقي الثمن دفعة واحدة أو مقسطاً علي النحو المبين في هذه اللائحة.

المادة (9)

يلتزم الطالب عند تقديم طلب الحجز بأداء مبلغ 1000ج (ألف جنيه) كتأمين جدية الطلب وفي حالة الموافقة المبدئية علي الطلب يلتزم الطالب باستكمال مقدم الثمن بما لا يقل عن (25٪) من القيمة الإجمالية للأرض أو العقار شاملة نسبة التميز وذلك خلال المدة التي يحددها الجهاز المختص بما لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره للطالب بالموافقة المبدئية علي عنوانه المبين بالطلب بموجب خطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول ويسدد الباقي الـ (75٪) علي أقساط سنوية لمدة ثلاث سنوات بدون فوائد ويرد تأمين جدية طلب الحجز كاملا في حالة عدم الموافقة علي الطلب أو إذا عدل الطالب عن طلبه قبل البت فيه.

يجوز للسلطة المختصة تعديل نظام السداد بما يتفق وحجم المشروع والمساحة المخصصة والنشاط.

في حالة طلب إلغاء الحجز قبل استلام الأرض لا يتم خصم أى مبالغ تحت أى مسمي وذلك لقطع أراضى الإسكان ذات المساحات الصغيرة " فيلات وعمارات ".

في حالة استلام الأرض يتم خصم (1٪) سنوياً من إجمالي القيمة البيعية عن الفترة من تاريخ الاستلام حتى تاريخ تقديم طلب الإلغاء.

في حالة طلب إلغاء حجز المساحات الكبيرة (سكنية- سياحية- خدمية) يتم خصم مصاريف إدارية كالآتي:

الطلبات التي تقدم بالعدول عن الحجز وقبل البت في طلب الحجز يتم خصم 1000 جنيه.

الطلبات التي تقدم بعد البت في طلب الحجز يتم خصم مصاريف تحصيل الشيكات وفقاً لإشعار البنك بالإضافة إلي 1000 جنيه.

الطلبات التي تقدم بعد صدور القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم واستلام الأرض يحصل (1٪) سنوياً من إجمالي القيمة البيعية عن المدة من تاريخ الاستلام حتى تاريخ تقديم طلب الإلغاء بالإضافة إلي مصاريف تحصيل الشيكات وفقاً لإشعار البنك ويرد باقي القيمة.

المادة (10)

تتلقى الإدارة العقارية بجهاز المجتمع العمراني الجديد طلبات الحجز وعليها القيام بالآتي:

أ- مراجعة البيانات المدونة بالطلب للتأكد من استيفائها.

ب- مراجعة المستندات المرفقة بالطلب.

جـ- قيد الطلب بالسجل الخاص ويدون أمامه تاريخ وساعة وروده.

د- تسليم مقدم الطلب إيصالاً موضحاً به رقم الطلب وتاريخ تقديمه مع بيان المستندات الواجب تقديمها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإيصال وفي حالة الضرورة يجوز بموافقة رئيس جهاز المدينة مد المهلة لمدة أخرى للمبررات التي يتقدم بها المستثمر.

المادة (11)

تعرض طلبات الحجز علي اللجنة الفرعية بجهاز المجتمع العمراني لإصدار توصياتها بشأنها علي أن تكون هذه الطلبات مرتبة بحسب ارقام وتواريخ ورودها وفي حالة التزاحم علي قطعة ارض واحدة تكون الاولوية لمن يسدد باقي الثمن دفعة واحدة نقداً او بشيك مقبول الدفع أو من يسدد بذات الطريقة نسبة أكبر من باقي الثمن وفي حالة التساوى تجرى قرعة علنية بحضور المتزاحمين وبالنسبة لطلبات المشروعات الصناعية والخدمية تعرض علي اللجنة المختصة بالحجز المشكلة بالهيئة (مجموعة العمل) كمجموعة عمل للدراسة وعند الموافقة علي الحجز يخطر جهاز المدينة المختص لإستكمال الإجراءات طبقاً للقواعد وتعرض طلبات حجز أراضي الإسكان والوحدات السكنية علي اللجنة لجنة الإسكان بالهيئة.

الفصل الثاني

إجراءات التخصيص

المادة (12)

يخطر رئيس جهاز المجتمع العمراني المختص الشئون العقارية بالهيئة بتوصيات اللجنة الفرعية في شأن طلبات الحجز لعرضها علي اللجنة الرئيسية بالهيئة للنظر في اعتماد هذه التوصيات.

وتتولى الشئون العقارية بالهيئة إبلاغ قرارات اللجنة الرئيسية إلي جهاز المجتمع العمراني المختص الذي يتولى بدوره إخطار ذوى الشأن بقرارات اللجنة الرئيسية بشأن التخصيص وذلك بخطاب مصحوب بعلم الوصول علي محل إقامته المبين بالطلب المقدم كما تتولى اللجان المختصة بالهيئة إخطار الأجهزة بقراراتها لإعمال شئونها .

المادة (13)

يتضمن إخطارات التخصيص البيانات الآتية:

أ- تحديد مساحة ورقم قطعة الأرض أو الوحدة السكنية أو المهنية أو المحل.

ب- المبالغ المتبقية في ذمة المخصص له (الأقساط) ومواعيد سدادها.

جـ- الموعد المحدد لاستلام الأرض في حالة صلاحيتها للاستغلال.

د- الالتزام بالمواعيد المقررة لتنفيذ المشروع بما لا يتجاوز المدة المسموح بها.

هـ- الالتزام بالغرض المخصص له الأرض أو الوحدة أو المحل.

و- عدم جواز التصرف في الأرض إلا بموافقة كتابية من رئيس الجهاز المختص مع الالتزام بالشروط اللازمة للموافقة علي التصرف والمنصوص عليها في هذه اللائحة.

ز- الالتزام بجميع الأحكام والقواعد والشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة.

ح- المستندات المطلوب استكمالها مع تحديد ثلاثين يوماً لتقديم هذه المستندات.

المادة (14)

يتم تسليم الأرض لصاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد له في إخطار التخصيص وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشأن أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك علي أن يكون التوكيل المقدم توكيلاً خاصاً محدد الغرض ويحفظ في ملف الموضوع.

وإذا لم يحضر صاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد يعاد إخطاره مرة أخرى بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول للحضور في موعد أقصاه ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ استلام الإخطار فإذا لم يحضر لاستلام الأرض في هذا الموعد يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص.

المادة (15)

يجوز لصاحب الشأن تغيير النشاط أو إضافة نشاط طبقاً للمخطط العام للمنطقة والأسعار المعتمدة لمثل هذا النشاط بعد عرض طلبه علي اللجنة الفرعية واعتماد رئيس الجهاز وسداد المصاريف الإدارية مع الالتزام بالمواعيد المقررة للتنفيذ طبقاً للبرنامج الزمني المقدم.

الفصل الثالث

قواعد إلغاء التخصيص

المادة (16)

تتخذ إجراءات إلغاء تخصيص الأراضي والعقارات في الحالات الآتية:

بناء علي طلب صاحب الشأن.

عدم تقديم المستندات المطلوبة خلال المهلة التي يحددها الجهاز بإخطار التخصيص.

عدم سداد قسطين متتاليين في مواعيد الاستحقاق المحددة.

عدم الانتهاء من تنفيذ المشروع بالنسبة للمشروعات الصناعية والتجارية والخدمية خلال ثلاث سنوات من تاريخ استلام الأرض وخمس سنوات لأراضي الإسكان بشرط أن تكون المرافق الضرورية قد تم توصيلها للموقع وبما يسمح بالاستفادة منها.

سحب الجهات المعنية موافقتها علي المشروع أو إشهار إفلاس صاحب المشروع.

التصرف في الأرض للغير دون موافقة كتابية مسبقة طبقاً لما هو منصوص عليه في المادة "13" من هذه اللائحة.

تغيير الغرض المخصصة من أجله الأرض أو العقار دون الحصول علي موافقة طبقاً لحكم المادة "15" من هذه اللائحة.

المادة (17)

في حالة توفر حالة أو أكثر من الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة يتم إخطار صاحب الشأن بخطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول علي عنوانه المبين بالطلب ويمنح مهلة ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ استلام الإخطار لتصحيح موفقه وفي حالة عدم الاستجابة يعرض الأمر علي اللجنة الفرعية ويتم رفع توصياتها بإلغاء التخصيص إلي اللجنة الرئيسية لاعتمادها.

المادة (18)

يبلغ قرار اعتماد إلغاء التخصيص إلي جهاز المجتمع العمراني وتتولى الشئون العقارية بالجهاز إخطار صاحب الشأن بالقرار بخطاب مسجل مصحوباً بعلم الوصول أو إنذار قانوني ويجوز لصاحب الشأن أن يتظلم من هذا القرار خلال ستين يوماً من تاريخ استلام الإخطار أو الإنذار وذلك إلي لجنة التظلمات بالهيئة ولا يجوز إعادة التخصيص للغير إلا بعد فوات ميعاد الستين يوماً أو البت في التظلم (أيهما أسبق) وفي حالة رغبة صاحب الشأن في إقامة المشروع عليه التقدم بطلب جديد لإجراء التخصيص بالأسعار المعمول بها في تاريخ تقديم الطلب.

يراعي في تخصيص الأراضي التي تم إلغاؤها أن يكون طبقاً لقواعد وبأعلى سعر معمول به للأراضي المماثلة في حينه وبأولوية الحجز وسداد (100٪) أو (75٪) أو (50٪) من ثمن الأرض.

المادة (19)

في حالة إلغاء التخصيص لأراضي المشروعات (الصناعية ـ التجارية ـ الخدمية) يخصم من مستحقات صاحب الشأن مقابل أشغال سنوي بواقع 1٪(واحد بالمائة) من سعر المتر المربع الواحد بالنسبة للوحدات تستحق مقابل أشغال بواقع 7٪(سبعة بالمائة) سنوياً من قيمة الوحدة بحد أقصي 1000 جنيه سنوياً وتحسب هذه القيمة من تاريخ استلام الأرض أو العقار وتخصم من المبالغ المسددة من ثمن الأرض أو العقار ويرد له الباقي مع تطبيق المادة "9" بالنسبة لأراضي المساحات الكبيرة وأراضي الإسكان مساحات صغيرة (فيلات ـ وعمارات)

المادة (20)

يتعين علي صاحب الشأن في حالة إلغاء تخصيص أراضي المناطق الصناعية وبعد انتهاء موعد التظلم (60 يوماً) أن يقوم بإزالة المنشآت التي يكون قد أقامها علي الأرض وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره وإلا قام جهاز المجتمع العمراني بإزالة المنشآت علي نفقة صاحب الشأن ولا ترد أية مستحقات لصاحب الشأن إلا بعد الانتهاء من إزالة جميع المنشآت التي أقامها علي الأرض بمعرفته أو بعد أن يقوم الجهاز بإزالتها خصماً من هذه المستحقات.

ويجوز للهيئة بناء علي اقتراح رئيس جهاز المدينة المختص بعد العرض علي اللجنة الفرعية الإبقاء علي المنشآت التي أقيمت علي الأرض مع تعويض صاحب الشأن طبقاً لقواعد الالتصاق بحسن نية المنصوص عليها في القانون المدني.

الفصل الرابع

قواعد التنازل عن الأراضي المخصصة لأغراض غير سكنية

أو الدخول بها أو جزء منها كحصة عينية في شركة

المادة (21)

في حالة رغبة المخصص له الأرض التنازل عنها أو جزء منها للغير أو الدخول بالأرض أو جزء منها صحة عينية في رأسمال شركة أو تعديل الشكل القانوني عليه أن يتقدم بطلب إلي جهاز المدينة المختص ويتم عرض الطلب مع المستندات المقدمة علي اللجنة الفرعية لإصدار توصياتها وعلي رئيس الجهاز إخطار الشئون العقارية بالهيئة بمذكرة وافية لعرضها علي اللجنة العقارية الرئيسية للنظر في اعتماد تلك التوصيات.

المادة (22)

مع عدم الإخلال بحكم المادة "13" من هذه اللائحة يلتزم صاحب الشأن عن الموافقة علي طلب التنازل عن الأرض أو جزء منها أو الموافقة علي الدخول بالأرض أو جزء منها حصة عينية في رأس مال شركة أو التحول من شركة أشخاص إلي شركة أموال أو اندماج الشركات أو التحول من شركة أموال إلي شركة أموال أخرى أو أى نوع من التصرفات الأخرى أو تغيير حصص الشركاء في شركات الأفراد بأن يسدد لحساب جهاز المجتمع العمراني المختص المصاريف الإدارية المبينة فيما بعد وفقاً للآتي:

أ- 25٪ من الفرق بين سعر الأرض في تاريخ التخصيص وسعر الأرض في تاريخ تقديم طلب التنازل في حالة تغيير السعر أو (10٪) من سعر الأرض في حالة عدم تغير السعر:

(1٪) من سعر الأرض في تاريخ تقديم الطلب للأقارب من الدرجة الأولي.

(2٪) من سعر الأرض في تاريخ تقديم الطلب للأقارب من الدرجة الثانية.

للحالات الآتيـــة:

1) التنازل.

2) التعديلات في عقود شركات الأشخاص سواء بدخول أو خروج شركاء وتنازلهم عن حصصهم للشركاء أو بعضهم وذلك بنسبة حصصهم بالشركة.

3) تغيير الشكل القانوني من شركة أشخاص إلي شركة أموال أو من شركة أموال لشركة أموال أخرى.

4) اندماج الشركات.

5) أرض المشروعات الفضاء حتى ولو مر عليها عشر سنوات ولم يتم تنفيذ كامل المشروع المخصص له الأرض:

لا يتم تحصيل هذه المصاريف في حالة التصرف لشركة أشخاص بذات الشركاء دون تعديل النسب في المشاركة والحصة العينية ولا يخل ذلك بالقواعد القانونية المنظمة للتيسيرات والإعفاءات المقررة في هذا الشأن.

في حالة تعدد التنازلات عن قطعة الأرض المخصصة يتم التعامل مع آخر سعر تم التعامل به وسعر الأرض وقت تقديم الطلب.

ب- 2000ج (ألفان جنيه) مصاريف إدارية عن كل تصرف يتم بعد مضي مدة العشر سنوات علي تاريخ تسليم الأرض أو التعاقد أيهما أسبق وذلك للمشروعات التي تم تنفيذ كامل رخصة البناء الصادرة لها.

جـ- 500ج (خمسمائة جنيه) عن كل نشاط مضاف للمشروع الصناعي أو الخدمي المخصص له الأرض.

1000ج (ألف جنيه) عن تعديل نشاط المشروع الصناعي أو الخدمي المخصص له الأرض بما يتفق مع التخطيط، 1000 جنيه في حالة تعديل وإضافة السمة التجارية لشركات الأشخاص أو للمشروعات ذات الطابع الفردي.

د- 2000 ج (ألفان جنيهاً) عن تعديل اسم شركة الأموال السابق تخصيص الأرض لها علي أن يكون عقد الشركة مبيناً به المادة المعدلة لاسم الشركة.

هـ- 500 ج (خمسمائة جنيهاً) عن كل تصرف تال بالبيع لأول مرة بالنسبة لمجمعات الصناعات الصغيرة التي يقيمها المستثمر و (2٪) من إجمالي القيمة البيعية بحد أدني 500ج عن كل تصرف تال للبيع لأول مرة لمشروعات التي تقام بغرض تجارى إدارى سكني (الأسواق التجارية) للمحل الواحد.

يشترط لقبول طلبات التنازل أو دخول شركاء أو تعديل النشاط لأراضي المشروعات الصناعية التي أثبت المستثمر الجدية في بناء مشمول رخصة أو تراخيص البناء للمشروع دون اشتراط التشغيل بالشروط الآتية:

أن يكون قد تم تنفيذ مشمول الرخصة أو التراخيص الصادرة لبناء المشروع حتى تاريخ تقديم طلب التنازل.

على المتنازل إليه تقديم برنامج زمني لبدء الإنتاج.

و- التنازل عن الأراضي التجارية والخدمية والورش الحرفية:

أ- في حالة التنازل عن الأراضي التجارية والخدمية حتى ولو كانت أرض فضاء يسمح بالتنازل بالشروط التالية:

1) أن يكون قد تم سداد كافة المستحقات المطلوبة من ثمن الأرض طبقاً للقواعد حتى تاريخ تقديم طلب التنازل.

2) يتم تحصيل مصاريف إدارية 25٪(خمسة وعشرون بالمائة) من الفرق بين سعر الأرض في تاريخ التخصيص وسعر الأرض في تاريخ تقديم الطلب في حالة تغيير السعر أو (10٪) من إجمالي قيمة الأرض في حالة عدم تغيير السعر.

(1٪) من إجمالي الأرض وقت تقديم الطلب في حالة التنازل لأقارب الدرجة الأولي.

(2٪) من إجمالي سعر الأرض وقت تقديم الطلب لأقارب الدرجة الثانية يقدم المتنازل إليه برنامج زمني للانتهاء من إقامة المشروع.

ب- في حالة التنازل أو تعديل الشكل القانوني الورش الحرفية مجمع الصناعات الصغيرة التي أقامها جهاز المدينة يتم تحصيل مصاريف التنازل كالتالي:

1000 جنيه (ألف جنيه) لغير الأقارب من الدرجة الأولي والثانية.

500 جنيه (خمسمائة جنيه) للأقارب من الدرجة الأولي.

7000 جنيه للأقارب من الدرجة الثانية.

ويتم تحصيل المصاريف الإدارية عن كل تنازل.

المادة (23)

في حالة الموافقة علي التنازل عن الأرض أو جزء منها للغير يتعين علي المتنازل إليه أن يقدم إلي جهاز المجتمع العمراني المختص إقراراً بقبوله جميع الالتزامات الخاصة بالمتنازل طبقاً لأحكام هذه اللائحة.

الباب الثالث

قواعد تخصيص الوحدات السكنية

وأراضي الإسكان والأنشطة التجارية والمهنية

المادة (24)

يكون تخصيص الوحدات السكنية أو الأراضي المعدة لإقامة وحدات سكنية عليها بالمجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً للشروط التي تقررها الهيئة وتخطر بها الأجهزة التابعة لها وتتضمنها كراسات الشروط التي تعد لهذا الغرض والتي تتيح للراغب في التخصيص الإطلاع عليها وتتضمن هذه الشروط بياناً لمقدم الثمن وأسلوب سداد باقي الثمن والعائد الاستثماري الذي تحدده الهيئة بمراعاة ما تتحمله من عائد علي القروض التي تحصل عليها لهذا الغرض من بنك الاستثمار القومي وكذلك بيان الالتزامات التي يتحمل بها المخصص له والآثار المترتبة علي مخالفته لأحكام هذه اللائحة التي تعتبر جزءاً مكملاً لكراسة الشروط المعدة لهذا الغرض وقرارات التخصيص.

المادة (25)

لا يتم تسليم الوحدة السكنية أو الأرض المعدة لإقامة وحدات سكنية للطالب إلا إذا كانت جاهزة للانتفاع بها وبعد قيام صاحب الشأن بتنفيذ الالتزامات المقررة عليه طبقاً لكراسة الشروط وأحكام هذه اللائحة.

المادة (26)

لا يجوز للشخص الطبيعي أن يخصص هو وزوجته وأولاده القصر أكثر من وحدة سكنية بالمجتمعات العمرانية الجديدة التابعة للهيئة بقرض تعاوني ولا يخل ذلك بأحقيته في طلب الانتفاع بوحدة شاطئيه بالمجتمعات العمرانية الجديدة.

المادة (27)

يكون التصرف في الأراضي والمحال والوحدات المخصصة لغرض تجاري أو مهني أو لإقامة محطات تموين وخدمة سيارات بأحد الطرق التالية:

أ- البيع بالمزاد العلني.

ويجوز التصرف مباشرة فيما يتبقى من أراضي أو وحدات لم يتم بيعها بذات المزاد العلني أو الأراضي والوحدات التي لم يعلن عنها علي أساس أعلي سعر تم إرساء المزاد به في مثيلاتها أو السعر الأساسي أيهما أكبر وذلك بعد العرض علي اللجنة العقارية الرئيسية علي أن تضاف نسبة (1٪) شهرياً اعتبارا من الشهر التالي للمزاد حتى الشهر التالي لتقديم الطلب وبحد أقصي 10٪ (عشرة في المائة) سنوياً علي أن يجرى مزاد كل فترة زمنية مناسبة للوقوف علي الأسعار في جنيه.

ب- البيع بعطاءات داخل مظاريف مغلفة.

ج- البيع بثمن محدد يتم تحديده عن طريق دراسات تجريها الأجهزة المختصة بالهيئة بعد اعتماده من اللجنة الرئيسية بالهيئة.

د- البيع بالممارسة.

المادة (28)

يجوز للمنتفع بالوحدة السكنية أن يطلب تغيير الغرض من استخدامها كلها أو جزء منها في أغراض مهنية (محامي ـ محاسب ـ طبيب ـ مكتب هندسي ـ أو استشاري) مع عدم الإخلال بالتخطيط العام للمدينة ومقتضيات تخصيص المنطقة لأغراض السكن وبشرط موافقة الهيئة وبالشروط التي تحددها.

المادة (29)

1) بالنسبة للتنازل للغير عن قطع الأراضي السكنية والوحدات السكنية والتوكيلات الخاصة في البيع أو التنازل عن العقارات بالمدن الجديدة:

أن يتم التنازل بموجب توكيلات خاصة ويحفظ اصل التوكيل بملف المستثمر علي الأساس الآتي:

أن يتم التنازل والتوقيع أمام جهاز المدينة من المتنازل والمتنازل إليه أو وكيليهما بموجب توكيلات خاصة تحفظ بالملف.

أن يكون قد تم سداد الأقساط المستحقة حتى تاريخ تقديم طلب التنازل

أن يحل المتنازل إليه محل المتنازل إليه محل المتنازل في المدة الباقية من تاريخ استلام الأرض حتى التاريخ المحدد لتنفيذ البناء علي الأرض السكنية وفقاً للبرنامج الزمني المعتمد من جهاز المدينة.

2) في حالة التنازل عن الوحدة السكنية أو الأراضي السكنية للغير أو للأقارب من الدرجة الأولي أو الثانية يلتزم صاحب الشأن بسداد المبالغ وفقاً للحالات التالية:

أ- 10٪ (عشرة بالمائة) من قيمة الوحدة السكنية عند التخصيص.

1٪(واحد بالمائة) من قيمة الوحدة السكنية عند التخصيص لأقارب الدرجة الأولي.

2٪(اثنان بالمائة) من قيمة الوحدة السكنية عند التخصيص لأقارب الدرجة الثانية.

ب- أراضي الإسكان المساحات الصغيرة (فيلات وعمارات) تحصل مصاريف إدارية كالآتي:

(10٪) من قيمة الأرض في تاريخ التخصيص وبحد أدني 5000 ج (خمسة آلاف جنيهه) لغير الأقارب.

(10٪) من قيمة الأرض في تاريخ التخصيص وبحد أدني 100000ج (مائة ألف جنيه) لغير الأقارب عن بعض القطع ذات الطبيعة الخاصة والمتميزة التي تحددها اللجنة العقارية الرئيسية بقرار منها وللجنة أن تعدل الحد الأدنى المذكور بما يتلاءم مع تميز هذه الأراضي وطبيعتها.

(1٪) من قيمة الأرض في تاريخ التخصيص بحد أدني 1000 ج (ألف جنيه) لأقارب الدرجة الأولي.

(2٪) من قيمة الأرض في تاريخ التخصيص بحد أدني 2000 ج (ألفان جنيه) لأقارب الدرجة الثانية.

علي أن يلتزم المتنازل غليه بذات التزامات المتنازل في المدة المتبقية للمتنازل.

في حالة التصرف بعد مضي عشر سنوات علي استلام الأرض أو التعاقد أيهما اسبق تحصيل مصاريف إدارية 2000 جنيه (ألفان جنيه).

(هذه الفقرة (ب) مستبدلة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 194 لسنة 2003 الوقائع المصرية العدد 184 في 2003/8/16)

جـ- في حالة تبادل أراضي الإسكان داخل المدينة الواحدة تحصل مصاريف إدارية بواقع (5٪) من قيمة كل قطعة أرض إسكان وقت التخصيص يسددها المتبادلان كل حسب المساحة المخصصة له.

د- تحصل 500ج (خمسمائة جنيه) عن تبادل الوحدات السكنية والوحدات المهنية يتحملها مناصفة طرفاً التبادل داخل المجتمع.

هـ- بالنسبة للتنازل عن الوحدات المهنية والمحلات التجارية:

تحصيل 20٪(عشرون بالمائة) من القيمة البيعية عند التخصيص بحد أقصى 10000ج (عشرة آلاف جنيه) عند التنازل عن المحلات التجارية والوحدات المهنية لغير الأقارب أما بالنسبة لأقارب الدرجة الأولى أو الثانية يتم تحصيل ما يلي:

(1٪) من القيمة البيعية عند التخصيص للأقارب من الدرجة الأولى بحد أقصى 2000ج، (2٪) من القيمة البيعية عند التخصيص للأقارب من الدرجة الثانية بحد أقصى 4000 ج.

و- الأراضي السكنية المخصصة لجمعيات الإسكان:

يحصل 2000 ج (ألفان جنيه) عن كل تنازل من عضو جمعية إسكان لعنصر آخر بالجمعية.

ز- يحصل 1٪(واحد بالمائة) من القيمة البيعية بحد أقصي 200 ج (مائتان جنيه) في حالة إضافة نشاط للمحل التجاري، 2٪(اثنان بالمائة) من القيمة البيعية بحد أقصي 400 ج (أربعمائة جنيه) في حالة تغيير النشاط للمحل التجاري.

الباب الرابع

تخصيص المساحات المتروكة حول المجتمعات العمرانية الجديدة

(الحزام الأخضر)

المادة (30)

يجوز تخصيص أراضي بمقابل انتفاع من المساحات المتروكة حول المجتمعات العمرانية الجديدة المنصوص عليها في المادتين " 8، 23 " من القانون 59 لسنة 1979 ويجوز تمليكها ما لم تكن هذه المساحات المطلوبة كتوسعات مستقبلية حسب تخطيط كل مدينة ووفقاً للقواعد المنظمة لذلك. علي أن يكون المنتفع جاداً في استصلاح واستزراع هذه الأراضي وذلك بعد تقسيمها بمعرفة الجهاز المختص إلي قطع بمساحات اقتصادية لا تقل عن خمسة أفدنة ولا يجوز تخصيص أكثر من قطعة لمنتفع الواحد هو وزوجته وأولاده القصر وبشرط عدم تجزئة القطعة الواحدة فيما بينهم.

ويسري ذلك في حالة تخصيص القطعة الواحدة لأكثر من منتفع بالمشاركة فيما بينهم علي أن يحدد الشكل القانوني التعامل علي القطعة ولا يجوز تقسيم القطعة أو تجزئتها بما لا يقل عن 4 أفدنة و18 قيراطاً ولا تزيد النسبة البنائية عن (2٪) من المساحة لخدمة أغراض الزراعة والسكن. ويجوز تخصيص أكثر من قطعة متلاصقة لمنتفع واحد أو مجموعة من المنتفعين علي أن يلتزم المستثمر بتوفير مصدرى دائم للمساحة المخصصة.

المادة (31)

تكون الأولوية في التخصيص للفئات الآتية:

أ- المسرحون من القوات المسلحة وأسر الشهداء ومصابو العمليات الحربية والكوارث العامة.

ب- الخرجون الجدد من الكليات والمعاهد.

جـ- العاملون بالدولة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام عند تركهم الخدمة أو انتهائها.

د- المقيمون بذات المجتمع العمراني الذين لا يعملون بالحكومة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام.

المادة (32)

يكون التخصيص عن طريق التأجير أو الانتفاع لمدة ثلاث سنوات فإذا ثبتت الجدية في الاستصلاح والاستزراع خلالها تملك الأرض لصاحب الشأن مع خصم القيمة الايجارية أو مقابل الانتفاع المسدد منه من ثمن الأرض مع مراعاة أحكام اللائحة.

وإذا لم تثبت الجدية أعتبر عقد الإيجار أو الانتفاع مفسوخاً من تلقاء ذاته دون حاجة إلي إجراءات قانونية.

وتسترد الأرض إدارياً ممن كان قد أستأجرها أو أنتفع بها وفي هذه الحالة لا يستحق أية مبالغ يكون قد سددها للجهاز المختص.

المادة (33)

لا يجوز للمنتفع أو المستأجر أن يتنازل عن القطعة المخصصة له أو جزء منها أو إدخال شركاء فيها إلا بعد ثبوت جديته في استزراعها وبيعها له وفي هذه الحالة يطبق في شأن التنازل أو إدخال شركاء القواعد المنصوص عليها في الفقرة "أ" من المادة "29" من هذه اللائحة.

المادة (34)

لا يجوز استغلال أراضي الحزام الأخضر في إقامة أية مباني أو منشآت أو مشروعات تتعارض مع طبيعة استخدامها كمساحات خضراء علي أنه يجوز بموافقة رئيس الجهاز بعد موافقة اللجنة الفرعية واعتماد اللجنة الرئيسية الترخيص في إقامة منشآت تخدم الأرض الزراعية في حدود 2%من المساحة المخصصة وذلك بعد ثبوت الجدية وتحرير عقد بيع ومع عدم المساس بالمساقي والمراوى والمصارف والمرافق الأخرى اللازمة للانتفاع بباقي الحزام الأخضر وبما لا يخل بالاشتراطات الصحية والبيئية اللازم توافرها في المجتمع العمراني.

المادة (35)

يلتزم من خصصت له أرض بالحزام الأخضر بأعباء وتكاليف مياه الري والكهرباء وحفر الآبار إذا كانت هي مصدر مياه الري كما يتحمل صاحب الشأن تكاليف إنشاء شبكة الري بالتنقيط أو الرش وأية تكاليف تستلزمها البنية الأساسية.

الباب الخامس

أحكام عامة

المادة (36)

علي رئيس جهاز المجتمع العمراني المختص إعداد تقرير ربع سنوي وعرضه علي اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة عن المشروعات الصناعية التي خصص لأصحابها أراض وموقف تلك المشروعات من ناحية مدى التزامها بالبرنامج الزمني للتنفيذ وموقف الأراضي المخصصة لأغراض أخرى.

المادة (37)

يتعين علي رئيس جهاز المجتمع العمراني المختص موافاة نائب رئيس الهيئة للشئون الاقتصادية والمالية والإدارية في شهر يونيو من كل عام بالأقساط المتأخر سدادها بالنسبة للأراضي والعقارات التي تم التصرف فيها والإجراءات التي اتخذها الجهاز.

المادة (38)

فيما عدا الوحدات السكنية والأراضي المعدة للمناطق السكنية لا يجوز تخصيص أراضي في المناطق الصناعية والخدمية والمهنية والتجارية أو وحدات تجارية ومهنية أو أراض بالحزام الأخضر للعاملين بالحكومة أو هيئاتها أو قطاع الأعمال العام أو لأعضاء المجالس النيابية.

المادة (39)

لا يتم تحرير عقد بيع نهائية بالنسبة للأراضي أو العقارات إلا بعد سداد كامل قيمة الأرض أو العقار وبشرط أن يكون صاحب الشأن قد أقم مشروعه وحصل علي رخصة التشغيل بالنسبة لأراضي الحزام الأخضر ويجوز بقرار مسبب من اللجنة الثلاثية تحرير عقود نهائية بعد توافر شرط وحيد هو سداد كامل الثمن.

ويجوز لذات الجنة بالنسبة للمساحات الكبيرة المخصصة للمشروعات السكنية السماح بتحرير عقود نهائية لقطع الأراضي الفضاء أو المقام عليها المباني التي يتم التصرف فيها من قبل المخصص له الأرض للعملاء وفقاً للقواعد التي تقررها اللجنة العقارية الرئيسية (هذه المادة مستبدلة بقرار وزير الإسكان المرافق رقم 194 لسنة 2003 المشار إليه).

المادة (40)

تحصل مصاريف إدارية عن تحرير عقود التصرفات التي تبرمها الهيئة أو أحد أجهزتها بنسبة 1٪(واحد بالمائة) عن كل عقد من عقود الوحدات السكنية أو الشاطئية أو المهنية أو الأراضي السكنية بما لا يجاوز 2000 ج (ألفان جنيه) ونسبة 1٪(واحد بالمائة) من ثمن الأرض بما لا يجاوز 1000 ج (ألف جنيه) بالنسبة لعقود أراضي المشروعات الصناعية أو التجارية أو الخدمية ونسبة 2٪(اثنان بالمائة) من ثمن الوحدة بما لا يجاوز 3000 ج (ثلاثة آلاف جنيه) بالنسبة لعقود بيع المحلات التجارية أو وحدات مجمعات الصناعات الصغيرة ونسبة 1٪(واحد بالمائة) من ثمن الأرض بما لا يجاوز 5000 ج (خمسة آلاف جنيه) بالنسبة لعقود الأراضي ذات المساحات الكبيرة بخلاف مصاريف استخراج واستصدار القرار الوزاري بالتخطيط والتقسيم، 1٪(واحد بالمائة) من القيمة البيعية بحد أقصي 50 ج / للفدان الواحد للأرض الزراعية وأراضي الأمن الغذائي (هذه المادة مستبدلة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 194 لسنة 2003 المشار إليه).

المادة (41)

يجوز رهن المباني المقامة علي المساحة المخصصة دون رهن الأرض بشرط أن يكون طالب الرهن مسدداً لجميع مستحقات الهيئة حتى تاريخ الرهن علي ألا يخل بحق الهيئة في إلغاء التخصيص في حالة توافر المبررات في هذا الشأن وأن يتضمن خطاب الرهن نص المادة "16" من القانون رقم 59 لسنة 1979 الخاصة بأموال الهيئة لها حق أمتاز عام علي أموال المدين في مرتبة المبالغ المستحقة للخزانة العامة والمنصوص عليها في المادة "1139" من القانوني المدني وسابقة علي أى امتياز آخر ويمكن رهن الأرض والمباني للعقود المسجلة فقط وعلي أن تعرض طلبات الرهن علي اللجنة الفرعية للمدينة المختصة ويعتمد قرارها من رئيس الجهاز.

المادة (42)

بالنسبة لأراضي الأمن الغذائي والأراضي الزراعية:

يتم تحصيل الآتي مجلس أمناء المدينة وطبقاً للضوابط الواردة بالقرار الوزاري رقم 33 لسنة 1995:

أولاً: أراضي الأمن الغذائي أو الأراضي الزراعية المخصصة بمقابل انتفاع يحصل 1٪ (واحد في المائة) سنوياً من إجمالي مقابل الانتفاع السنوي.

ثانياً: أراضي الأمن الغذائي أو الأراضي الزراعية المملكة يحصل 1٪(واحد في المائة) لمرة واحدة من إجمالي القيمة البيعية.

ثالثاً: يتم الصرف من هذه الحصيلة طبقاً للقواعد الواردة بالقرار الوزاري رقم 33 لسنة 1995.

قرار وزير الدولة للمجتمعات العمرانية الجديدة

رقم 24 لسنة 1993

بإجراءات وشروط الترخيص بإقامة المباني

بالساحل الشمالي الغربي

وزير الدولة للمجتمعات العمرانية الجديدة:

بعد الإطلاع علي القانون رقم 62 لسنة 1974 بشأن الأحكام الخاصة بالتعمير.

وعلي القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية.

وعلي القانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلي قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 1982.

وعلي قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 540 لسنة 1980 باعتبار منطقة الساحل الشمالي من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق رقم 65 لسنة 1993 بإعادة تشكيل اللجنة الدائمة للساحل الشمالي.

وعلي قرار وزير التعمير رقم 447 لسنة 1988 بشأن المعدلات والمعايير التي يعمل بها بالنسبة للمشروعات السياحية التي تنشأ بمنطقة الساحل الشمالي الغربي.

وعلي قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم 76 لسنة 1990 بإجراءات وشروط الترخيص بإقامة المباني بالساحل الشمالي الغربي.

وبناء علي ما ارتآه مجلس الدولة.

قــرر

مادة (1): لا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية في منطقة المجتمع العمراني الجديد بالساحل الشمالي الغربي إلا بعد الحصول علي ترخيص في ذلك يصدر من جهاز مدينة برج العرب الجديدة وفقاً للقواعد الإجراءات وبعد أداء الرسوم المنصوص عليها في هذا القرار.

وتسري علي التراخيص الصادرة طبقاً لأحكام هذا القرار والاشتراطات الفنية المرفقة به.

مادة (2): تحدد رسوم الترخيص المنصوص عليه في المادة "1" من هذا القرار لكل مبني مطلوب الترخيص في إقامته علي حدة وذلك علي النحو الآتي:

أولاً: رسوم ابتدائية:

1) رسم نظر: جنيه واحد.

2) رسم فحص: خمسة جنيهات.

ثانياً: رسوم نهائية:

1) رسم مسطح الترخيص: خمسة قروش عن كل متر من المسطح الإجمالي للمساحات المغلقة والمفتوحة لكل مبني.

2) رسم واجهات: عشرة قروش عن كل متر من طور الواجهات مسقط الواجهات.

3) رسم أسوار: عشرة قروش عن كل متر طولي.

ثالثاً: رسوم تجديد الرخصة:

25%من الرسوم المحددة في (ثانياً).

وفي جميع الأحوال يجوز تحصيل الرسوم المشار إليها في البندين ثانياً وثالثاً بما لا يجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً.

مادة (3): يقدم طلب الحصول علي ترخيص باليد من المالك أو من يمثله قانوناً إلي جهاز مدينة برج العرب الجديدة مستوفياً البيانات والمستندات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية عن كامل مكونات المشروع الموضحة بالنموذج المعد لذلك ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابي متخصص كما يجب علي الطالب أن يؤدي الرسوم الابتدائية المنصوص عليها في المادة "2" من هذا القرار.

مادة (4): يقيد الطلب والمستندات المرفقة به في سجل خاص ويسلم الطالب إيصالاً بالاستلام يبين فيه رقم القيد بالسجل وتاريخه.

مادة (5): يتعين في الأعمال المطلوب الترخي بها أن تكون مطابقة للرسومات والاشتراطات المرفقة بالقرار الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم وكذلك لمعدلات ومعايير واشتراطات الساحل الشمالي الصادر بها قرار وزير التعمير رقم 447 لسنة 1988.

مادة (6): يفحص الجهاز الرسومات التنفيذية والمستندات المقدمة وتجرى المعاينة اللازمة ويخطر الطالب بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول علي عنوانه المبين بالطلب بما يجب استيفاؤه من بيانات أو موافقات أو مستندات أو إدخاله من تعديلات علي التصميمات أو الرسومات وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ دفع الرسوم الابتدائية.

مادة (7): يخطر الطالب بكتاب موسى عليه مصحوباً بعلم الوصول علي عنوانه المبين بالطلب علي النموذج المعد لذلك فور تقديم طلب الترخيص مستوفياً أو بعد استيفاء البيانات والموافقات والمواصفات طبقاً للمادة السابقة لأداء الرسوم النهائية المقررة طبقاً لأحكام هذا القرار ولاستيفاء الدمغات المقررة. ويصدر الترخيص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ سداد الرسوم النهائية.

ولا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في تنفيذ الأعمال إلا بعد أن يقدم الطالب وثيقة تأمين طبقاً لنص المادة "8" من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات الصادرة تنفيذاً له بالنسبة للأعمال الخاصة بالهياكل الخرسانة والمعدنية التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر أو التعليات أيا كانت قيمتها ويستثني من ذلك التعلية التي لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الارتفاع المقرر بقرار اعتماد التخطيط والتقسيم.

مادة (8): إذا مضت سنتان علي منح الترخيص بدون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ أي من الأعمال المرخص بها للمشروع وجب عليه تجديد الترخيص.

ويقدم طلب تجديد الترخيص علي النموذج المعد لذلك ويرفق بطلب التجديد الترخيص السابق للتأشير عليه بما يفيد التجديد وذلك بعد سداد الرسوم المقررة طبقاً لأحكام هذا القرار ويكون التجديد لمدة سنتين.

وفي تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعاً في التنفيذ إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات.

مادة (9): يجب أن يتم تنفيذ الأعمال وفقاً للاشتراطات الفنية المرفقة بهذا القرار طبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص علي أساسها ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير في الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول علي موافقة معتمدة في ذلك من جهاز مدينة برج العرب الجديدة.

مادة (10): يجرى جهاز مدينة برج العرب الجديدة حصر للمباني والمشروعات التي أنشئت قبل العمل بأحكام هذا القرار ويلتزم المستندات والرسومات والتصميمات الخاصة بها ولا يجوز إجراء أي استكمال أو تعديل أو إضافة أو تجديد لها إلا بعد الحصول علي الترخيص اللازم طبقاً لأحكام هذا القرار ولا يخل ذلك لطلبات الترخيص السابق تقديمها في ظل العمل بقرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم 76 لسنة 1990وتستكمل الإجراءات الخاصة بها طبقاً لأحكام هذا القرار.

مادة (11): يلغي قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم 76 لسنة 1990 المشار إليه.

مادة (12): ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر في 30 /1993/11

وزير الدولة للمجتمعات العمرانية الجديدة

دكتور مهندس / محمد إبراهيم سليمان

مرفقـــات القـــرار

دمغــة

وزارة الدولة

للمجتمعات العمرانية الجديدة

جهاز مدينة برج العرب الجديدة قرش رسم دمغة

قرش تنمية موارد

نموذج

طلب ترخيص

بإنشاء أو تعلية أو تعديل مبني أو نموذج مكرر

بيانات يحررها الطالب:

اسم الطالب ولقبه: صناعته: جنسيته:

عنوان الطالب:

اسم المالك ولقبه:

عنوان المراسلات:

موقع المبني موضوع الترخيص:

بيان الأعمال المطلوب الترخيص بها:

عدد المباني المكررة للنموذج:

مساحة قطعة الأرض موضوع الترخيص:

مساحة الأرض التي يشغلها المبني:

بيان أوجه استغلال المبني:

مستوى التشطيب:

بيان مسطح كل دور: أرضي: أول: ثان: ثالث:

قيمة تكاليف المبني:

اسم المهندس المصمم: رقم القيد: رقم السجل:

رقم قيد المشروع بالسجل:

اسم المهندس المشرف علي التنفيذ: رقم القيد: رقم السجل:

دمغــة

قرش رسم دمغة

قرش تنمية موارد

السيد المهندس /

أرجو التصريح لي بإجراء الأعمال الموضحة بالطلب طبقاً لقرار اعتماد تخطيط وتقسيم القرية رقم ( ) لسنة ( ) وقائمة الاشتراطات المرافقة له ومعدلات ومعايير مشروعات الساحل الشمالي الغربي الصادر بها القرار الوزاري رقم (447) لسنة 1988 ومستعد لسداد الرسوم المطلوبة.

توقيع الطالب:

توكيل رقم:

أو توقيع المالك:

تحريراً في / / البطاقة العائلية أو الشخصية:

مرفقات عدد ( ) طبقاً للحافظة المرفقة

تقبل الرسومات مبدئياً

المسطح الإجمالي:

التكاليف:

عدد الوحدات:

مهندس /

مدير إدارة

مهندس /

رابعاً

القانون رقم 144 لسنة 2006 في شأن تنظيم
هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط
والحفاظ على التراث المعماري

قانون رقم 144 لسنة 2006

في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط

والحفاظ على التراث المعماري

(الجريدة الرسمية - العدد 28 مكرر في 2006/7/15)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم 117 لسنة 1983، تسري أحكام هذا القانون على المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط، وكذا المباني والمنشآت التي يتوافر فيها أحد الأوضاع المبينة في الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون أيا كان موقعها أو مالكها.

(المادة الثانية)

يحظر الترخيص بالهدم أو الإضافة للمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبطة بالتاريخ القومي أو بشخصية تاريخية أو التي تمثل حقبة تاريخية أو التي تعتبر مزارا سياحيا، وذلك مع عدم الإخلال بما يستحق قانونا من تعويض.

ولا يجوز هدم ما عدا ذلك أو الشروع في هدمه إلا بترخيص يصدر وفقا لأحكام هذا القانون.

ويصدر رئيس مجلس الوزراء قرارا بمعايير ومواصفات المباني والمنشآت المشار إليها في الفقرة الأولى وذلك بناء على اقتراح الوزير المختص بشئون الثقافة بالاتفاق مع الوزراء المختصين وبعد موافقة مجلس الوزراء.

ويصدر بتحديد هذه المباني والمنشآت قرار من رئيس مجلس الوزراء.

ويتولى تقدير التعويض المشار إليه في الفقرة الأولى وعند نزع ملكية المبنى أو المنشأة لجنة تشكل بقرار من الوزير المختص بشئون الإسكان، وفي الحالتين يجوز أن يكون التعويض عينيا بناء على طلب المالك.

ولذوي الشأن التظلم من قرار اللجنة، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إبلاغهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول إلى لجنة تشكل بقرار من رئيس مجلس الوزراء تضم ممثلين للوزارات والجهات المعنية.

(المادة الثالثة)

للدولة أن تباشر في أى وقت على نفقتها - بعد إخطار المالك والشاغلين - ما تراه من الأعمال اللازمة لتدعيم وترميم وصيانة المباني والمنشآت المحظور هدمها والمشار إليها في الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون، وذلك كله وفقا للإجراءات والقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(المادة الرابعة)

تشكل في كل محافظة بقرار من المحافظ لجنة دائمة - أو أكثر - مكونة من:

ممثل لوزارة الثقافة يختاره وزير الثقافة وتكون له رئاسة اللجنة

ممثل لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية يختاره الوزير المختص بشئون الإسكان.

اثنين يمثلان المحافظة.

خمسة من أعضاء هيئات التدريس بالجامعات المتخصصين في مجالات الهندسة المعمارية والهندسة الإنشائية والآثار والتاريخ والفنون يختارهم رؤساء الجامعات المختصون بناء على طلب من المحافظ المختص.

وتختص اللجنة يحصر المباني والمنشآت المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون ومراجعة هذا الحصر بصفة دورية.

ويرفع المحافظ المختص قرارات اللجنة إلى رئيس مجلس الوزراء.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون كيفية أداء اللجنة لأعمالها والأسس التي

تسير عليها والسجلات الخاصة بها والبيانات التي تدون فيها.

(المادة الخامسة)

يخطر ذوو الشأن بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بالقرارات النهائية للجنة المنصوص عليها في المادة الرابعة من هذا القانون بعد اعتمادها من رئيس مجلس الوزراء، ويجوز لهم التظلم من هذه القرارات أمام اللجنة المشار إليها في الفقرة الأخيرة من المادة الثانية خلال شهر من تاريخ استلام الإخطار، وذلك بعد سداد رسم لا يجاوز مائة جنيه، ويجوز زيادته سنويا بنسبة لا تجاوز (5٪) ، ويتم البت في التظلم خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات بحث التظلم، وفئات هذا الرسم.

(المادة السادسة)

يقدم طلب الترخيص بالهدم إلى الجهة الإدارية المختصة من مالك المبنى أو المنشأة أو من يمثله قانونا، موقعا عليه منه ومن مهندس نقابي (مدني أو عمارة) ، وذلك وفقا للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ويرفق بالطلب المستندات والإقرارات والنماذج التي تحددها هذه اللائحة.

ويؤدي طالب الترخيص رسم معاينة وإصدار لا تجاوز قيمته ألف جنيه، ويجوز زيادته سنويا بنسبة لا تجاوز (5٪)، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون فئات هذا الرسم.

(المادة السابعة)

تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها مسببا في الطلب وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه.

ويعتمد قرار الجهة الإدارية المختصة من المحافظ المختص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ صدوره، وفي حالة اعتراض ذوي الشأن عليه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إبلاغهم به بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يحيل المحافظ الأمر خلال خمسة عشر يوما أخرى الى الوزير المختص بشئون الإسكان ليصدر قراره فيه خلال ثلاث ين يوما من تاريخ الإحالة، ويكون قراره في ذلك نهائيا

وتصدر الجهة الإدارية المختصة الترخيص وفقا للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(المادة الثامنة)

مع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين، يلتزم المالك المرخص له بالهدم أو من يمثله قانونا، بأن يعهد إلى مهندس نقابي مدني أو معماري بالإشراف على تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها طوال مدة تنفيذها، كما يلتزم بالتعاقد مع مقاول متخصص لتنفيذ أعمال الهدم المرخص بها.

ولا يجوز البدء في تنفيذ أعمال الهدم قبل مضى أسبوعين على الأقل من إخطار الجهة الإدارية المختصة. ويكون المقاول المنفذ والمهندس المشرف مسئولين مسئولية تضامنية عن هذا التنفيذ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التي يلزم فيها الاستعانة بمهندس نقابي آخر أو أكثر من ذوي التخصصات اللازمة، والشروط اللازم توافرها في المقاول المنفذ، وذلك تبعا لنوعية أعمال الهدم المرخص بها، وكذلك تنظيم الحالات التي يلزم فيها تشكيل لجان لأعمال المعاينات ونام عمل هذه اللجان.

(المادة التاسعة)

في حالة البدء في أعمال الهدم المرخص بها، يجب إنهاؤها في مدة أقصاها سنة من تاريخ بدء الأعمال، وفي حالة تجاوز هذه المدة يجوز للجهة الإدارية المختصة إنهاء هذه الأعمال بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف جميع النفقات، وتحصل منه بطريق الحجز الإداري.

وفي جميع الأحوال يسقط الترخيص بمرور سنة على صدوره إذا لم يبدأ في تنفيذ الأعمال المرخص بها.

(المادة العاشرة)

يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ بالتضامن فيما بينهما باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة للمحافظة على سلامة البيئة، ووقاية وسلامة القائمين على التنفيذ والجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات وما في باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها، طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون في هذا الشأن.

(المادة الحادية عشر)

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية صفة الضبطية القضائية ولغيرهم من المهندسين والموظفين المختصين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بشئون الإدارة المحلية صفة الضبطية القضائية، وذلك في إثبات ما يقع من مخالفات لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية واتخاذ الإجراءات اللازمة في شأنها.

ويكون للمحافظ المختص أو من يفوضه أن يصدر قرارا مسببا بوقف أعمال الهدم غير المصرح بها أو التي تتم دون مراعاة أحكام هذا القانون.

وتلتزم الجهة الإدارية المختصة بتنفيذ هذا القرار فور صدوره واتخاذ الإجراءات الكفيلة بمنع الاستمرار في أعمال الهدم، وإخطار ذوي الشأن بهذا القرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول، ويكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة وذلك لمدة لا تجاوز خمسة عشر يوما ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك، وبشرط عدم الإضرار بحقوق الغير.

(المادة الثانية عشر)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أى قانون آخر يعاقب كل من هدم كليا أو جزئيا مبنى أو منشأة مما نص عليه في الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون بالحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على خمس سنوات وبغرامة لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تزيد على خمسة ملايين جنيه، فإذا وقف الفعل عند حد الشر وع فيه جاز للقاضي أن يقضي بإحدى هاتين العقوبتين.

ويترتب على هدم المبنى أو المنشأة المشار إليها في الفقرة السابقة عدم جواز البناء على أرضها لمدة خمسة عشرة عاما إلا في حدود المساحة والارتفاع الذين كانا عليه قبل الهدم، وذلك دون الإخلال بما تحدده اشتراطات البناء من مساحة أو ارتفاعات أقل.

ويجب الحكم بشطب اسم المهندس أو المقاول المحكوم عليه من سجلات نقابة المهندسين أو الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء بحسب الأحوال وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفي حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن سنتين ولا تجاوز خمس سنوات.

ويعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تجاوز مليون جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من هدم أو شرع في هدم مبنى أو منشأة مما يخضع لأحكام الفقرة الثانية من المادة الثانية من هذا القانون وكل من خالف أيا من أحكام المادتين الثانية والعاشرة والفقرة الثانية من هذه المادة.

ويعاقب كل من خالف أحكام المادة التاسعة من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين جنيها ولا تجاوز مائة جنيه عن كل يوم من تجاوز المدة المنصوص عليها بهذه المادة.

وفي جميع الأحوال يقضى بوقف الأعمال المخالفة، وينشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه وبإخطار نقابة المهندسين أو الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء بأحكام الشطب.

(المادة الثالثة عشر)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل موظف عمومي مختص أخل عمدا بواجبات وظيفته مما ترتب عليه وقوع إحدى الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون أو اتخاذ الإجراءات القانونية الواجبة في شأنها، وذلك فضلا عن الحكم بالعزل من الوظيفة مدة مساوية لمدة الحبس.

(المادة الرابعة عشر)

يصدر الوزير المختص بشئون الإسكان اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به، وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات القائمة، وذلك فيما لا يتعارض مع أحكامه.

(المادة الخامسة عشر)

تسري أحكام هذا القانون على طلبات التصريح بالهدم التي لم يبت فيها حتى تاريخ العمل به.

(المادة السادسة عشر)

يلغى القانون رقم 178 لسنة 1961 في شأن تنظيم هدم المباني، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

(المادة السابعة عشر)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في 20 جمادى الآخرة سنة 1427 هـ الموافق 2006/7/15 م.

حسني مبارك

خامساً قانون رقم 146 لسنة 2006

بتعديل بعض أحكام القانون

رقم 147 لسنة 1984

قانون رقم 146 لسنة 2006

بتعديل بعض أحكام القانون رقم 147 لسنة 1984

بفرض رسم تنمية الموارد المالية للدولة

(الجريدة الرسمية - العدد 28 مكرر في 2006/7/15)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يضاف إلى نص البند (5) من المادة الأولى من القانون رقم 147 لسنة 1984 بفرض رسم تنمية الموارد للدولة المعدل بالقانون رقم 90 لسنة 2004، النص الآتي :

" ويستثنى من ذلك سائقو سيارات نقل الركاب والبضائع العمومية المصريون والأجانب والعاملون على خطوط أو شاحنات تعتاد عبور حدود جمهورية مصر العربية ".

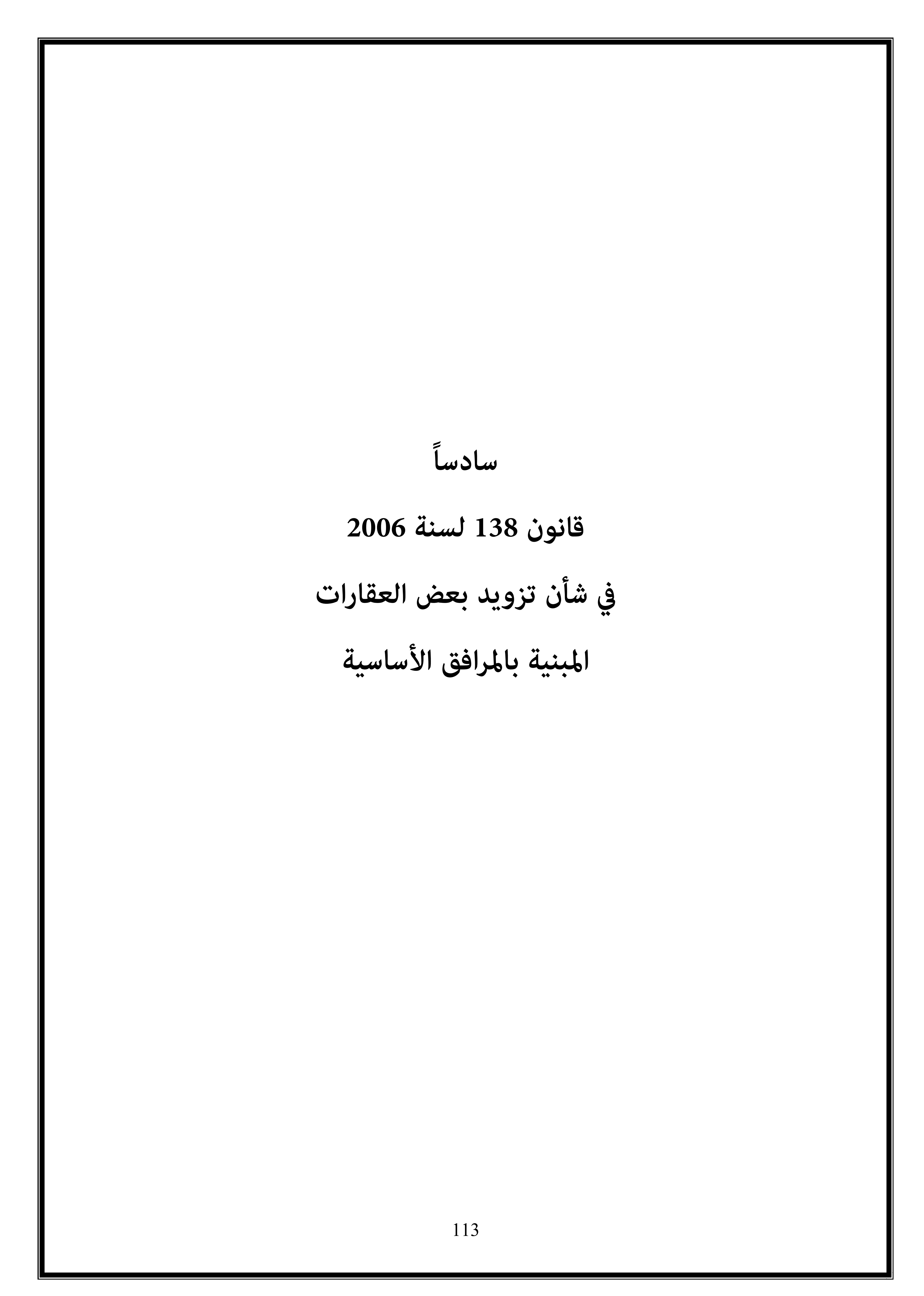
(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في 20 جمادى الآخرة سنة 1427 هـ الموافق 15يوليو 2006.

حسني مبارك



سادساً

قانون 138 لسنة 2006

في شأن تزويد بعض العقارات المبنية بالمرافق الأساسية

قانون 138 لسنة 2006

في شأن تزويد بعض العقارات المبنية بالمرافق الأساسية

مادة (1) :

تزود بالموافق الأساسية العقارات المبنية ووحداتها المقامة قبل العمل بهذا القانون، وذلك وفقا للضوابط والإجراءات التي يقررها مجلس الوزراء بناء علي اقتراح من الوزير المختص بالإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

مادة (2) :

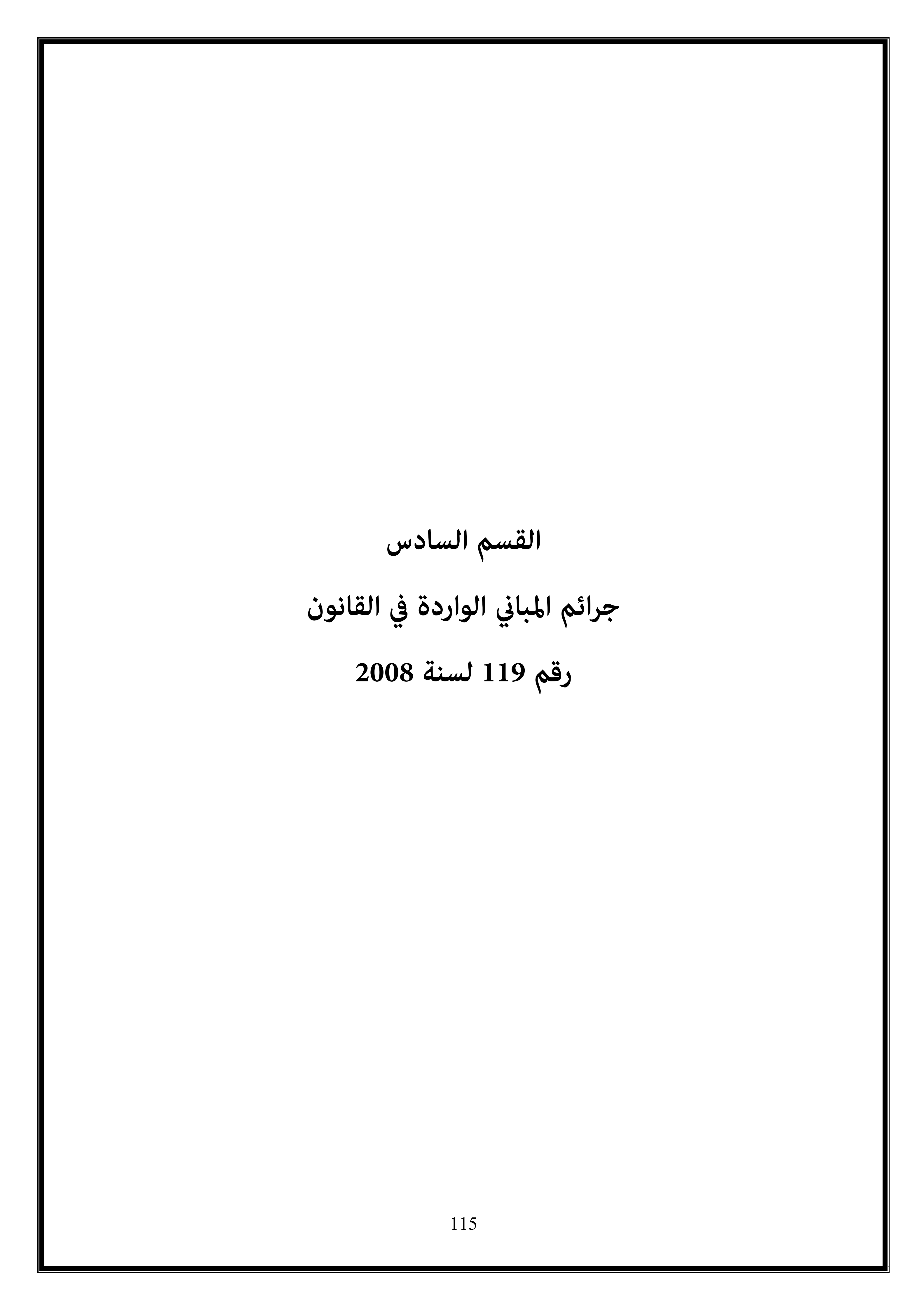
ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ به كقانون من قوانينها

صدر برئاسة الجمهورية في 21 جمادي الأول سنة 1427هـ

(الموافق 17 يونيه 2006)

حسني مبارك



القسم السادس

جرائم المباني الواردة في القانون

رقم 119 لسنة 2008

(أولا) جريمة البناء بدون ترخيص

تنص المادة (39) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008على أن:

" يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئيا أو كليا أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول علي ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في الفقرة الأولي إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقه مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد إخطار الحريق.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون تلك الاشتراطات والالتزامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه."

وتنص أيضاً المادة (102) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

"يعاقب بالحبس مدة لا تزيد علي خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة، كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

كما يعاقب بذات العقوبة كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون الإصدار.

ويعاقب بعقوبة الحبس المشار إليها في الفقرة الأولي، وبغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بما لا يجاوز خمسمائة ألف جنيه، كل من قام باستئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإداري علي الرغم من إعلانه بذلك.

وفي جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين-حسب الأحوال-بالأحكام التي تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقا لأحكام هذا القانون لاتخاذ ما يلزم بشأنهم."

المقصـود بالترخيــص :

الترخيص هو تصرف يسمح بالعمل، ومن ثم فهو أحد الإجراءات الوقائية تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكنى أم خدمي أم تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة، وهذه الرخصة تكون حجة ومستند بين المتعاقدين في حالة التعاقد على تمليك العقار تحت الإنشاء، إذا تم التعاقد بعد صدورها، وأتيح للمتعاقد المتملك الاطلاع عليها. (دكتور محمد جبريل - ص10 - دكتور إبراهيم عثمان بلال - تمليك العقارات تحت الإنشاء في القانونين المصري والفرنسي رسالة دكتوراه جامعة الإسكندرية - ص120)

ورخصة البناء تعد في القانون المصري من ضمن القانون العام لأنها تنظيم فني خاص لأعمال البناء صادرة عن جهة إدارية وبشروط وقواعد وإجراءات وضعها القانون.

وقد عرفت محكمة القضاء الإداري الترخيص بأنه "تصرف إداري يتم بالقرار الصادر بمنحه هذا التصرف مؤقت بطبيعته قابل للسحب أو التعديل، غير قابل للإلغاء أمام هذه المحكمة متى تم وفقا لمقتضيات المصلحة العامة، ولم يكن مشوبا بعيب إساءة استعمال السلطة، سواء أكان الترخيص مقيدا بشروط، أو محددا بأجل أم لا، ولا يجوز في هذه الحالة العن في قرار السحب قبل انقضاء الأجل، أو مراعاة الشروط المقررة إلا لعيب إساءة استعمال السلطة." (الدعوى رقم 104 لسنة 6ق بتاريخ 1955/2/7 مجموعة مجلس الدولة لأحكام القضاء الإداري س9 القاعدة 255 المكتب الفني ص282)

بعــض ضوابــط الترخيــص:

لا يجوز للمشرع أن يفرض نظام الترخيص على أنواع النشاط الفردي، التي يتعارض تقييدها به مع الدستور والمبادئ القانونية العامة المتفق عليها، فإذا نص الدستور أو القانون على ضمان حرية من الحريات، دون أن يخضع النشاط المتعلق بهذه الحرية لنظام الترخيص أو الإذن المسبق فإنه لا يجوز للإدارة أن تفرض هذا النظام، وإلا كان تصرفها غير مشروع ومخالف للقواعد العامة، لأن سلطة المشرع في تنظيم ممارسة الحريات والحقوق الفردية مقيدة في الأصل - بحسن التوفيق بين المصالح الخاصة الفردية والمصلحة العامة تبعا لنوع الحريات والحقوق التي يراد تقييد ممارستها - وليست سلطة تقديره إلا استثناء.

ويعتبر الترخيص بالبناء من أقدم القيود التي فرضت على حق الملكية، لتحقيق غايات النظام العام التي تهم الكافة، مما يمكن القول معه بأنه وسيلة من وسائل التقنية الإدارية، أو إجراء من إجراءات الضبط الإداري (وفي ذات الوقت عملا قانونيا، لتحقيق غاية محددة سواء تمثل في صورة طلب إداري – تقدم به ذوي الشأن للإدارة، ووافقت عليه بعد استيفائه للشروط المطلوب أو تمثل في التصريح أو الترخيص الذي تمنحه سلطة إدارية ما لتشييد مبنى جديد أو أكثر ترميم وتحديث مبنى قائم أو أكثر، للتأكد من مطابقة المشروع المزمع إنشاؤه لكل القواعد والتشريعات الخاصة والمرتبطة بعملية الإنشاء والتشييد. (دكتور محمود عاطف البناء - حدود سلطات الضبط الإداري ص480 - محمد الطيب عبد اللطيف - نظام الترخيص والأخطار - 353 – -445 enir jacquota droit de l'urbanisme, OP. CIT, alinea p. et aussi: J-pgilli et aut.,: les grands ets du droir de l'urbanisme 3 ed. Sirey, Paris, 454 (1989. P.19

التمييز بين الترخيص الإداري وترخيص البناء:

قضت المحكمة الإدارية بأن الحكم المطعون فيه قد أخطأ في إسناد النتيجة التي انتهى إليها إلى سببها الصحيح، وأقام بنائه، على أن الترخيص تصرف إداري موقوت بطبيعته قابل للسحب والتعديل في أي وقت متى اقتضت المصلحة العامة ذلك، فخلطت بذلك بين الترخيص المؤقت الذي تصرح فيه الإدارة لصاحب الشأن بالانتفاع بمال من الأموال العامة التي تتولى إدارتها، والذي لها حق إلغائه في أي وقت لاعتبارات الصالح العام وحسن سير المرافق العامة، وبين الترخيص الذي تصرح فيه الإدارة ملتزمة بأحكام القوانين واللوائح لصاحب الشأن بالبناء على ملكه الخاص فإن الحظر المذكور قد أصاب الحق بما انتهى إليه من رفض طلب الطاعن وقف تنفيذ القرار الساحب للترخيص لفقدانه ركن الجدية. (الطعن رقم 1223 لسنة 25ق. ع جلسة 1992/3/16)

لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أي تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم:

تناولت الفقرة الأولى من المادة 39 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 عدة أفعال لا يجوز إنشائها إلا بعد الحصول على الترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم،وتعد هذه الأفعال الركن المادي في جريمة البناء بدون ترخيص، وسوف نلقي الضوء على هذه الأفعال كما يلي:

إنشـــاء مبـــان:

- المقصود بالمبنى:

كل شيء متماسك من صنع الإنسان، واتصل بالأرض اتصال قرار، فالحائط المقام من طوب وأسمنت أو حمرة يعتبر بناء إن اتصل بالأرض اتصال قرار، وكذلك إن أقيم الحائط بفعل الإنسان من حجارة وأسمنت، أو من المسلح، أو من الطوب اللبن المخلوط بالطين والتبن، أو هو كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه. (عبد الناصر العطار - مرجع سابق - ص649 وما بعدها - حامد الشريف - أحكام المباني في التشريع المصري - ص53)

وقد عرفه البعض الآخر بأنه " مجموعة من المواد أياً كانت نوعها خشبا أو جيرا أو جبسا أو حديدا، أو كل هذا معا، وشيدته يد الإنسان، وتتصل بالأرض اتصال قرار، ويعرفوه بتعريف آخر بأنه مجموعة من مواد البناء على سبيل القرار فاندمجت في الأرض، سواء أقيمت فوق سطح الأرض أو أقيمت في باطنها. (السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني)

وقد عرفت محكمة النقض المبنى بأنه "المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المراد بالمبنى في خصوص تنظيم وهدم المباني كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه وأن المقصود بالهدم إزالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدم غير صالح للاستعمال فيما أعد له. لما كان ذلك، وكان الحكم لم يستظهر بداءة ما إذا كان هناك مبنى بالمعنى الذي عناه القانون (بالدور الثاني) وما إذا كان الطاعن أزاله كله أو بعضه وكان هدم السور وبعض الحوائط لا يتحقق به هذا المعنى، فإنه يكون معيبا بالإخلال بحق الدفاع والقصور في البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار إثباتها فيه بما يستوجب نقضه والإحالة بالنسبة للطاعن والمتهم الأول الذي لم يقرر بالطعن لوحدة الواقعة وحسن سير العدالة. (الطعن رقم 879 لسنة 39ق جلسة 1970/4/13)، وبأنه " إن المراد بالمبنى في خصوص تنظيم وهدم المباني كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال ايا كان نوعه، وأن المقصود بالهدم إزالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا كليه من بيان واقعة الدعوى واقتصر في بيان الدليل الذي عول عليه في قضائه بالإدانة على مجرد الإحالة إلى الأوراق وأقوال محرر المحض الثابتة بمحضر ضبط الواقعة دون أن يورد مؤدى تلك الأوراق وما شهد به محرر المحضر ووجه استدلاله بهما على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة، ودون أن يستظهر في مدوناته ما إذا كان هناك مبنى بالمعنى الذي عناه القانون وما إذا كان الطاعنان قد أزلاه كله أو بعضه، فإنه يكون معيبا بالقصور في التسبيب الذي يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على الواقعة التي صار إثباتها في الحكم بما يوجب نقضه والإعادة (الطعن رقم 9221 لسنة 64ق جلسة 2000/2/7)

الحظر المنصوص عليه بالمادة 39 من قانون المباني الجديد رهن بإقامة البناء أو الأعمال لا بملكيتها:

مناط الحظر الذي افترضه الشارع بعدم البناء في أرض غير مقسمة طبقا للقانون رقم 52 لسنة 1940 في شأن تقسيم المباني، وكذا الإلزام بالحصول على ترخيص بالبناء رهنا بإقامته لا بملكيته بحسب صريح نص المادة الأولى من القانون رقم 45 لسنة 1962 في شأن تنظيم المباني، فقد كان واجبا على المحكمة أن تنفي فعل البناء عن المطعون ضده حتى يستقيم قضاؤها ببراءته.... الخ. (الطعن رقم 557 لسنة 37ق جلسة 1967/5/15)

العناصر الثلاثة المكونة للمبنى:

يتضح لنا من تعريف المبنى بأنه يتكون من ثلاث عناصر وهم:

الأول: المادة المكونة للمبنى أو البناء:

يشترط لتميز المبنى عن غيره من الهياكل والنماذج البنائية والمعمارية المقامة أن تكون المادة مكونة له من الأشياء أو المواد المتماسكة، مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء، أو كانت هذه المادة مشكلة من الأسمنت المسلح، أو الطوب اللبن المخلوط بالطين والتبن أو الخشب فالمباني والمنشآت قبل تشييدها في الأرض كانت جملة من مواد البناء وأدواته مكونة للمبنى مهما كان الغرض منه، فهى عبارة عن كميات من الطوب والرمل والأسمنت والجير والجبس والخشب والحديد والأحواض والأدوات الصحية وغيرها من مواد البناء، حينئذ تعد من المنقولات، ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندمجت في الأرض، وأصبحت ثابتة مستقرة، فلا يمكن تحويلها أو نقلها إلا إذا هدمت. (السنهوري - المرجع السابق - ص24)

الثاني: الباني أو المشيد أو صانع البناء:

يشترط أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي، أي بصنع صانع بأن يكون للإنسان يد ودور فعال في تشييده، وهو ما نطلق عليه وصف (البَناء) أو الباني أو المشيد أو صانع البناء، حتى وإن تدخلت التكنولوجيا ودواعي التقدم بمعداتها وأدواتها الحديثة.

ولا يعد بناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو جدار متماسك من الرمال والكثبان وإن اتصل بالأرض اتصال قرار طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحوائط والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها، حتى وإن اتصلت بالأرض اتصال قرار. (دكتور عبد الناصر العطار - المرجع السابق - ص650)

الثالث: ثبات البناء واستقراره:

يشترط أيضاً يكون المبنى ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، أو بحيث يمتزج الاثنان ويتصلان الأرض اتصال قرار، فكان له أصل وقرار، وعليه فلا تندرج المصاعد الكهربائية وما شاكلها تحت مدلول البناء باعتبارها من ضمن العقارات بالتخصيص.

ويرى البعض أن اندماج المباني والمنشآت في الأرض اندماجا ثابتا لا يزول إلا بالفك أو الهدم شرط ضروري وكاف لإضفاء صفة العقار عليها، فلا يشترط أن يكون مالك الأرض نفسه هو مشيدها، ولا أن تكون مشيدة على سبيل الدوام فقد تكون مؤقتة ويضفى عليها وصف العقار كالمعارض، ومساكن العمال.

وثبات المبنى واستقراره، أو الاتصال بالأرض قد يكون مباشرا أو غير مباشر، مباشراً: متى قام الباني ببنائه مباشرة على سطح الأرض، أو بالحفر وعمل أساسات وخوازيق وجسات للأرض بدون وجود أي أدار للمبنى سابقة عليه، وغير مباشر: متى تم بطريق غير مباشر كبناء حجرات أو شقة أو أدوار علوية في دور علوي متصل بالأدوار السفلى، ثم يتصل بالأرض اتصال قرار.

ومن ثم لا يعتبر بناء مد الأسلاك وإقامة حوائط من الخشب على الأرض أو في دور علوي أو إقامة منزل كامل من الخشب أو الحديد على الأرض، وإن أطلق عليه في عرف الناس وصف البناء وكان من صنع الإنسان ومتصلا بالأرض اتصال قرار مادام أنه غير ثابت أو مستقر، ولا يعتبر رص الإنسان للطوب أو الحجارة على هيئة سور أو جدار بناء، أو وضع الرمال على شكل معين بناءاً كاملاً بينما يدخل في مدلول البناء وتكون عقار بطبيعته أجزاء البناء المكملة له إذ لا يكون البناء كاملا بدونها حتى ولو كان فصلها وفكها عن البناء دون تلف فهى ثابتة مستقرة، كالأبواب والشبابيك والأقفال والميازيب والبلكونات والشرفات والمصاعد والأسوار الحديدية، والأدوات الصحية، وأنابيب المياه والغاز والكهرباء والمواسير المدفونة في باطن الأرض، حتى ولو عدت عن البناء بمسافة طويلة....

وغيرها، وأيضا ما كان مبنيا أو مشيدا فوق أسطح العمارات والمنازل من حظائر للطيور، أو أي هياكل خشبية أخرى، أو ما كان مشيدا في باطن الأرض كالأنفاق والسراديب ومترو الأنفاق ومحطات المترو، وغيرها من بناء حجرات تفتيش للصرف الصحي وأنابيب الغاز ومياه الشرب، أو كان مشيدا في مياه البحار والأنهار والمحيطات والقنوات من عمل قناطر أو خزانات أو سدود أو جسور أو كباري. (راجع في كل ما سبق دكتور محمد فنح الباب - النظام القانوني لأحكام البناء في مصر - ص138 - محمد عزمي البكري - المرجع السابق ص57 - السنهوري - المرجع السابق - ص25 وما بعدها - العطار – المرجع السابق - ص650 – السنهوري ص27)، ولا يهم نوع المبنى، فيستوي أن يكون عمارة أو منزلا أو فيلا، أو فندقا أو بنسوينا أو شاليها أو كبينة، كما لا يهم الغرض من المبنى، فيستوي أن يكون بغرض الإسكان الدائم مثل العمارات والمنازل والفيلات أو المؤقت مثل الفنادق والبنسيونات أو الاستحمام مثل الشاليهات والكبائن أو العلاج مثل المستشفيات أو ممارسة مهنة أو حرفة، كمكاتب المحامين والمحاسبين وورش التجارة والمحال التجارية. (الدكتور محمد المنجي - المرجع السابق)

المقصــود بإقامــة الأعمــال:

إقامة الأعمال نشمل كل أعمال التالية على إنشاء المبنى الحديد وحفر أساساته لأول مرة سواء كان هذا المبنى يقام لأول مرة، أو كان موجودا بالفعل ثم تم هدمه وبناؤه من جديد. (الدكتور حامد الشريف - المرجع السابق - ص55)، ورغم وجاهة هذا الرأى إلا أنه لم يحدد هذه الأعمال.

وذهب رأى آخر إلى أن إقامة المبنى أو المنشأة يعني إقامتها بكافة عناصرها، وإقامة توابعه المتفق عليها في العقد - كالحديقة وغرفة الحارس أو غرفة الكهرباء وغيرها من المنافع - بحيث تكون صالحة للاستعمال في هذا الوقت، حتى ولو بدون تشطيب، إذ المعتاد عندنا في مصر الاتفاق على تسليم المبنى أو المنشأة بدون تشطيب، بحيث يتولى المتعاقد المتملك عملية التشطيب. (دكتور إبراهيم عثمان بلال - تمليك العقارات - ص134)

وذهب رأى ثالث إلى أن إقامة البناء تطلق ويراد بها أعمالا محددة منها مثلا إقامة الأسوار والسياحات والنصب التذكارية أو الجمالية والشرفات والسلالم الخارجية المكشوفة والمماشي وما شابه ذلك استنادا إلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية وذكرها لهذه الأمثلة. (دكتور محمد المنجي - ص63 وما بعدها - المرجع السابق)

وإننا نؤيد هذا الرأى لكونه معقولا ومنطقيا في تحديده للأعمال قياسا على ما ورد بالمذكرة الإيضاحية، وهو ما يتسق مع الأصول العامة لتفسير النص القانوني.

إلا أننا يجب أن نلاحظ بأن ما جاء بالمذكرة الإيضاحية هو على سبيل المثال وليس الحصر، ومن ثم قد يندرج أعمالا أخرى تعد من قبيل إقامة الأعمال.

توسيــع المبــانـي:

توسيع المباني عبارة عن زيادة مسطح المبنى القائمة بالفعل، بإضافة مسطحات جديدة إلى حيز البناء القائم من قبل، بحيث يترتب على ذلك - بالضرورة - توسيع مسطح المباني عن المسطح الأصلي، كزيادة مسطح مبنى قديم مساحته 150م إلى 200م، وذلك بإضافة مسطح محاور للبناء قدره 50م عن طريق إقامة مبنى ملحق بالعقار الأصلي يضم إلى المسطح الأصلي بحيث يكونان بعد ذلك مسطحا واحدا أكثر اتساعا.

ويستوي فيه أن تكون أعمال التوسعة أفقية أو رأسية، توسعة أفقية كإزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين وجعلهما حجرة واحدة كبيرة، أو إزالة حائط بين شقتين وجعلهما شقة واحدة ، توسعة رأسية كبناء سندرة داخل محل خاص بالمالك، وقد يدخل توسيع البناء في مناطق الردود أو المنازل، إذ يترتب على ذلك إضافة مسطحات غير مرخص بها. (دكتور محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق - ص205 وما بعدها – دكتور أشرف توفيق فرج - المرجع السابق ص26 - وانظر المنجي)

تعليــة المبــانــي:

يقصد بالتعلية زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من عدد الطوابق المرخص بها كإقامة طابق أو دور فوق عمارة زيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص، يستوي في ذلك أن تتمثل أعمال التعلية في مجرد إقامة الأعمدة الخرسانية لطابق فوق المبنى القائم بالفعل، أو بإقامة غرفة فوق سطح العقار، إذ ليس من الضروري أن تتخذ التعلية الصورة النهائية للبناء المراد الارتفاع به، وإنما يكفي في وجودها أن تشكل حملا على البناء القائم، حتى ولو كانت حظيرة للطيور من الطوب اللبن، أو إضافة أماكن الخدمات على سطح المنازل مادام أنها غير موجودة بالترخيص، إذ التعلية هي كل إضافة غير مسموح بها قانونا. (محمد عزمي البكري - المرجع السابق ص60 – محمود عبد الرسول - المرجع السابق - وانظر الدكتور أشرف توفيق حيث أيدهما فيما ذهبا إليه)

والعلة في اشتراط الحصول على ترخيص بالتعلية، حتى ولو كانت المباني القائمة قد تمت إقامتها بدون ترخيص، أن المعروف في علوم الهندسة أن الأساسات الخرسانية الخاصة بكل مبنى من المباني القائمة، هي ذات قدرة محدودة على التحميل فوقها من الناحية الهندسية الفنية، بحسب قوة تحمل التربة وارتفاع وقطر ومسافات العواميد الخرسانية، وبصفة عامة معرفة ما إذا كانت اجتهادات التصميم تسمح بالتعلية من عدمه، فإذا أراد المالك تعلية المبنى بالمعنى السالف بإقامة دور أو دورين أو ثلاثة أداور أو أكثر، فإن ذلك يعني تحميل الأساسات الخرسانية بحمل أكبر قد لا تتحمله فإذا التزم المالك حكم القانون ولجأ إلى استصدار ترخيص بالتعلية، أمكن للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم الكشف على الأساسات الخرسانية للمبنى المراد تعليته، ثم قياس مدى تحملها أو عدم تحملها التعلية المطلوبة، الأمر الذي يترتب عليه المحافظة على أرواح وأموال الناس من الخطر. أما إذا لم يلتزم المالك حكم القانون ولم يلجأ إلى استصدار ترخيص بالتعلية على النحو السالف، وإنما أجرى التعلية بدون الحصول على ترخيص - وغالبا تكون الأساسات لا تتحمل - الأمر الذي يترتب عليه تعريض أرواح وأموال الناس للخطر. (الدكتور محمد المنجي - المرجع السابق)

وقد قضت محكمة النقض بأن: "كانت المادة الأولى من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه " فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر في أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أي مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميم مبنى متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبينات التي تقدم إليها، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص...."، وتنص الفقرة الثانية من المادة 29 منه على أنه " ويجوز تحقيقا لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق أحكام الباب الثاني.... وفي جميع الأحوال يكون النظر في الإعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلي "، كما تنص المادة 30 من ذات القانون على أن " تختص بنظر طلبات الإعفاء وفقا لأحكام المادة السابقة ووضع الشروط البديلة التي تحقق الصالح العام في حال الموافقة على طلب الإعفاء.... وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب، وفي حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الإعفاء يصدر الوزير قرارا بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة "، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بما انتهى إليه من أن قيام المطعون ضده بتعلية مبان تزيد تكاليفها على عشرين ألف جنيه بدون ترخيص وبالمخالفة للارتفاعات القانونية لا يكون مخالفا للقانون بعد حصوله على مجرد موافقة لجنة الإعفاءات على ذلك يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يوجب نقضه، ولما كان الحكم المطعون فيه فيما انساق إليه من خطأ في تطبيق القانون قد حجب نفسه عن تمحيص موضوع الدعوى، فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإعادة. (الطعن الجنائي رقم 1811 لسنة 52ق جلسة 1982/6/12)

وعلى ذلك فإن إعادة بناء حوائط وأسقف العقار تحتاج إلى ترخيص من الجهة الإدارية، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"لما كانت الفقرة الأولى من المادة (4) من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل قد نصت على أن " لا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها وتعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقا لما بينته اللائحة التنفيذية لهذا القانون.... الخ، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بما انتهى إليه من أن قيام المطعون ضده بإعادة بناء حوائط وأسقف العقار بدون ترخيص لا يكون مخالفا للقانون يكون قد أخطأ صحيح القانون." (الطعن رقم 17315 لسنة 65ق جلسة 2004/1/8)

تعديـــل المبـــاني:

المقصود بالتعديل التدخل بالبناء أو بالهدم في بناء قائم بالفعل على نحو يغير من معالم البناء الأصلية كهدم غرفة بالدور الأرضي وتحويلها إلى محل أو مخزن، أو تحويل شقة واسعة إلى شقتين بإقامة حائط يفصل بينهما، أو إزالة الحائط الفاصل بين غرفتين وجعلهما غرفة واسعة، أو تحويل جراج العقار إلى شقة سكنية أو محلات تجارية أو بوتيكات أو العكس، أو هي تغيير معالم المبنى القائم على نحو مخالف للترخيص الصادر من الإدارة، كتغيير مدخل أو فناء العمارة أو موقع السلالم أو شكل شرفات المبنى. (دكتور محمود عبد الرسول - المرجع السابق ص207 وما بعدها)، وإجراء أعمال التعديل أو التغيير هنا إنما يكون في المباني القائمة فعلا، حتى تندرج داخل المجموعة الثالثة من أعمال البناء المحظورة والمجرمة بالمادة (4) من قانون المباني الحالي 1976/106 المعدلة بالقانون 1983/30. أما إجراء هذه الأعمال في المباني الجديدة المنشأة لأول مرة، فإنه يندرج تحت تهمة أخرى هي مخالفة الرسومات الإنشائية المجرمة بالمادة (7) من قانون المباني الحالي 1976/106. (دكتور محمد المنجي - ص70 وما بعدها)

وقد يراد بتغيير المبنى تغيير الغرض منه من استعماله غير الذي كان مخصصا له في الأصل كتغيير شقة سكنية بالدور الأرضي وتحويلها إلى مقهى وهى الصورة المنتشرة في مصر.

ما يشترط لوقوع مخالفة تعديل المباني:

يشترط لوقوع هذا التعديل الذي يعاقب عليه قانون المباني عدة شروط وهى على الترتيب التالي:

الشرط الأول: أن تتم أعمال تعديل المباني بالهدم أو بالبناء:

يتوافر الشرط الأول بتعديل المبنى بالهدم أو البناء وهو ما يطلق عليه الحذف والإزالة ثم الإضافة سواء قام بهذا العمل مالك البناء أو أي شخص آخر.

ويجب تأثير أعمال التعديل على قوة البناء القائم ومتانته بطريق غير مباشر، كبناء حائط يفصل بين غرفتين، أو يقسم الشقة إلى شقتين، أو كهدم الحائط الخارجي لغرفة بالدور الأرضي لتحويلها إلى محل أو جراج. (دكتور محمود عبد الرسول - المرجع السابق ص208)

الشرط الثاني: أن يؤثر التعديل في البناء بالهيكل الخرساني للمبنى القائم وأساساته :

يجب أن يكون من شأن التدخل بالتعديل الجوهري المساس بالناحية المعمارية والإنشائية، كالمساس بالهيكل الخرساني للمبنى وأساساته، أو بالتخطيط الأساسي للمبنى، لما فيه من إجهاد وتحميل للمبنى فوق طاقته، ومن ثم مخالفاه للمواصفات العامة، ومقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، أو يكون من شأنه التأثير في جوهر التصميم، أو يغير من أوجه الاستعمال التنفيذي للمبنى، وذلك كأن يقوم شخص بفصل غرفتين، أو تقسيم غرفة واحدة إلى غرفتين عن طريق وضع ستائر خشبية أو معدنية، أو يقوم شخص باستغلال شقته السكنية كمخزن، أو يستخدم غرفة بالدور الأرضي كمحل، طالما أنه لم يتدخل بالبناء أو الهدم فيما هو كائن من بناء، فضلا عما في التعديل من إضرار بالغير.

الشرط الثالث: أن يتم التعديل بغير ترخيص:

يكون التعديل مؤثم قائم قانونا - أيضاً - إذا تم بغير ترخيص من إدارة التنظيم باعتبارها الجهة المنوط بها منح تراخيص البناء، ولقيامه بأعمال التعديل من تلقاء نفسه دون دراسة وإشراف، فقد يتم عمل تقويات للمبنى كأن يصب سقف جديد فوق السقف القديم المتآكل، أو عمل قمصان بمقاسات كبيرة، وتكون الأساسات غير قادرة على تحمل أو أحمال إضافية، أو تكون إجراءات التربة ضعيفة لا تتحمل الأحمال الإضافية، كما قد تختلف الأحمال الحية والميتة من نشاط لآخر عند تغيير استخدام المبنى وتعديله بأى تعديل كان. (حسين محمد جمعة - انهيار العمارات ص48)

أعمال التعديل في المبنى من الوجهة الهندسية:

يتحقق في المبنى من الوجهة الهندسية عن طريق ثلاث صور.

الصورة الأولى: طريق الإضافة والزيادة

بأن يقوم الشخص بإضافة أجزاء أو أدوار للمبنى القائم فعلا، رأسية كانت كإضافة أدوار، أو إجراء تعليات لكل أو لبعض أجزاء المبنى، أو أفقية كإضافة أجزاء للمبنى في شكل امتدادت كالشرفات والبلكونات أو إلصاق مبنى سكني كامل بالقديم، أو بإضافة امتدادات أخرى غير مهيأة أو غير مصممة أصلا لمثل هذه الامتدادات، أو في أجزاء مخصصة أصلا للامتدادات المستقبلية للمشروع، ولكن نادرا ما يحدث هذا، وتمثل درجة خطورة أعمال التعديل بهذه الطريقة درجة متوسطة، وإن كان لا يمكن إنكار خطورتها المحتملة، وقد يؤدي التعديل إلى حدوث شروخ التعدي الأحمال الواقعة وبالتالي جهودها للحسابات التصميمية.

الصورة الثانية: طريق الحذف والإزالة

وفيه يقوم الشخص بحذف كل أو جزء من بعض العناصر الإنشائية كالأعمدة والكمرات لأعمال الديكور، والتصميم الداخلي، وكحذفه أعمدة الجراج، وتحويلها إلى محلات تجارية أو مخازن، أو بوتيكات أو مطاعم منفصلة، أو شقق سكنية أو زاوية لإقامة الشعائر الدينية.... وغيرها، أو كقيامه بإزالة أدوار داخلية لزيادة الارتفاع الداخلي، أو عمل فتحات في بلاط الأسقف لاستخدام مناور داخلية.

وتمثل هذه الطريقة درجة عالية من الخطورة، ولا سيما عند الحذف أو الإزالة لأجزاء إنشائية وأساسية، تؤثر في قدرة المبنى، ومدى تحمل أساساته لهذه الأعمال، حتى وإن سمح معامل الأمان بذلك.

الصورة الثالثة: استخدام أعمال الخرسانة في تعديل المبنى بصورة سيئة:

إن استخدام الخرسانة المسلحة على نطاق واسع في أعمال البناء يعود إلى ما تتميز به الخرسانة من صفات لا تتوفر لغيرها من مواد البناء الأخرى، فالخرسانة يمكن تشكيلها كما نريد قبل الصب كما أن من صفات الخرسانة المتانة والصمود للنيران وتحمل المؤثرات الخارجية والمقاومة العالية للجهود والأحمال الاستاتيكية والديناميكية والقابلية لحجز الإشعاعات ذات الفعلية وإمكانية استخدام معظم المواد الخام المحلية لتحضير الخرسانة كالحصى والأحجار الصلبة الصغيرة والرمل مع الانخفاض النسبي غالبا لتكاليف الاستثمار

ومع ذلك فإن استخدام الخرسانة المساحة يقترن بعدد من الصعوبات كثقل وزنها وتعدد تخصصات العاملين فيها والمشاركين في صناعتها وظهور شروخ في الخرسانة لأسباب فنية مختلفة تقلل من مزاياها. وتحدث هذه الشروخ نتيجة لبعض الأخطاء التي يمكن التنبيه إليها ومقاومتها عند البدء في استخدام الخرسانة حتى تصل لأقصى فائدة من استخدامها، ومن ثم فاستخدام الخرسانة تعديل المبنى بصورة سيئة قد يؤدي إلى العديد من الشروخ التي قد تؤثر على المبنى كما سلف القول.

النتائج المترتبة على إدخال أعمال التعديل في المبنى:

أعمال التعديل في استخدامات المبنى تؤثر إيجابا وسلبا على المبنى مهما كانت درجة تلك التعديلات، إلا أن التعديلات الجوهرية الجسيمة خطورتها الأشد، رغم وضعنا عامل الزمان - الذي حدثت فيه تلك الأعمال، والتي تتوقف عليه درجة الخطورة - في الاعتبار فمثلا إجراؤها خلال مرحلة التصميم لا يشكل أي خطورة تذكر كالقيام بإجراء التغيير في الرسومات المعمارية أو الإنشائية أو الصحية أو الكهربائية أو الأعمال الميكانيكية والتجهيزات من أجل أن يتوافق هذا مع الغرض الجديد للمبنى، أما إجراؤها أثناء مرحلة تنفيذ المبنى فذلك يمثل خطورة كبيرة لورودها على مبنى مصمم أساسا لغرض آخر.

إلا أنه يمكن تدارك خدرتها إذا ما تمت قبل بداية التنفيذ الفعلي للمبنى، وذلك بتعديل الرسومات وإجراء التعديلات الضرورية اللازمة، وحينئذ تكون بصدد مخالفة الرسومات الإنشائية للمبنى.

وقد تتم هذه التعديلات بعد الانتهاء من جزء أو كل الهيكل الإنشائي للمبنى، وحينئذ تكون بصدد موقف من ثلاثة: 1- إما أن نتدارك أقصى ما يمكن عمله بالنسبة للأساسات والمنشأ الخرساني للأجزاء التي تم الانتهاء منها بالفعل، فقد لا يتوافق المبنى مع الغرض المعماري الجديد فيما يتعلق بالأحمال والارتفاعات المستحدثة. 2- أو أن تقوم بتدارك تغيير الأعمال الميكانيكية والصحية والتجهيزات في حدود تتحكم فيها ما تم تنفيذه من الرسومات الإنشائية السابقة، والاحتياطات المستحدثة للمشروع الجديد، وهنا قد لا يحدث التوافق بين الخدمات الأساسية المرجوة للغرض الجديد، خصوصا إذا ما كان التحويل الوظيفي للمبنى جوهريا كأماكن السلالم والمصاعد، سواء من ناحية الكم والتوزيع. 3- أو أن تقوم بإجراء التعديلات المعمارية في نطاق معين

وبإمكانيات محدودة مع وجود بعض العوائق كالأعمدة والكمرات والحوائط الخرسانية، وهنا قد لا يتوافق الغرض المعماري الجديد والتصميم الإنشائي للمبنى، وقد يقوم الشخص بما هو أخطر من ذلك فيقوم بأعمال التعديل في استخدامات المبنى بعد تأهيله بالسكان لفترة طويلة أو قصيرة، سواء في كل الجدران الرئيسية للمبنى، أو بعض أجزاءه دون مراعاة لمعامل الأمان، وقوة تحمل المبنى.

وهو ما يشكل أقصى مراحل الخطورة الكبيرة على المبنى والسكان والغير نتيجة للانهيار الممكن حدوثه للمبنى وما قد يحدث من مخاطر بيئية. (راجع في كل ما سبق دكتور أشرف توفيق - المرجع السابق ص28 - ودكتور محمد عويضة - المرجع السابق)

تدعيـــم المبنـــى:

وشمل الحظر أعمال التدعيم وهى تقوية المباني القائمة وإزالة الخلل بها باستعمال مواد البناء كالطوب والخرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية.

وقد استلزم المشرع الحصول على ترخيص بمزاولة تلك الأعمال من الإدارة لخطورتها البالغة، ولحاجتها الخاصة إلى رقابة إدارية فنية من سلطات الضبط، حفاظا على سلامة الأرواح والأموال من أي خطر يتهددها، بدلا من تركها للأهواء الشخصية.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "متى كان يبين من مرافعة الدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة الاستئنافية دفاع الطاعن كان يقوم على أنه لم يهدم المنزل، وأنه قام بترميمه فحسب، وطلب ندب خبير لمعاينته، وكان يبين مما أدلة به مهندس التنظيم أمام محكمة أول درجة أن لدى الطاعن ترخيص بترميم المنزل." (الطعنان رقما 1815، 1816 جلسة 1960/6/14)

ويستوي أن يكون الخلل الواقع بجدران المبنى الرئيسية أو بالهيكل الخرساني، نتيجة الخطأ في العملية الإنشائية للمبنى وتصميم الأساسات، أو حدوث بعض الأخطاء في تنفيذها، أو فساد في مواد البناء المستعملة كانتهاء مدة صلاحيتها، أو حدوث أي صدأ وتآكل بالحديد مثلا، أو كان هناك قصور في دراسة التربة.. وغيرها من الأسباب. (دكتور شريف على أبو المجد - أساليب المعاينات وأسباب الانهيارات ص148 وما بعدها)

يقترب التدعيم من الترميم والصيانة:

ويقترب التدعيم من الترميم والصيانة، ويعرف الفقه الترميم بأنه إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته، سواء أكان العيب نتيجة خطأ في الإنشاء أو نتيجة خطأ في الاستعمال، أو نتيجة تلف بسبب كثرة الاستعمال، أو بسبب الاستعمال العادي وما قد يتطلبه، وقد تضمنت المادة 29 من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن 1977/49 أمثلة عديدة للترميم. (أحمد أبو الوفا - المرجع السابق ص34)

ويعتبر من أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية إصلاح العيوب التي تظهر في العناصر الإنشائية للمبنى وإجراء العلاج والتعديلات اللازمة للعناصر الإنشائية الحاملة للمبنى (أساسات – أعمدة – كمرات – بلاطات – كوابيل – السلالم – الحوائط والسلالم في مباني الحوائط الحاملة وما إلى ذلك) وذلك بغرض تحمل تلك العناصر للأحمال الواقعة عليها أو تحمل أحمال إضافية.

ويعتبر من أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى إصلاح العيوب التي تظهر في باقي عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة ويدخل في هذه الأعمال على سبيل المثال ما يلي:

إصلاح واستبدال مواسير المياه والصرف الخارجية.

تقوية أو استبدال كوبستات السلم والسطح.

أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التي تتطلبها إعادة الحال إلى ما كان عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة الخارجية.

أعمال التدعيم والترميم والصيانة:

تدخل المشرع بقواعد قانونية آمرة لتدعيم وترميم وصيانة المنشآت الآيلة للسقوط، بهدف الحد من حالات هدمها وإزالتها، والحفاظ عليها لزيادة عمرها الاستغلالي، باعتبارها جزءا من الثروة القومية، وترغيب ملاكها على الإقدام على إصلاحها، ومد يد المعونة لهم، والعمل على توفير الاستقرار والأمن النفسي لسكان هذه المباني مما يساهم مساهمة فعالة في الحد من أزمة الإسكان وتفريجها. (دكتور مدحت حافظ إبراهيم - النظام القانوني للمنشآت الآيلة للسقوط ص48)

كما يعرف الفقه الصيانة بأنها ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى وملحقاته، للحفاظ عليه في حالة تمكنه من استمرارا الانتفاع به، وتنقسم الصيانة إلى نوعين صيانة دورية وصيانة عامة، وقد تكون الصيانة الدورية من ناحية الخدمات التي تؤدي للمبنى أو ملحقاته (أي كوصف لهذه الخدمات) ومن ناحية المقابل الذي يؤدي عنها كأقساط صيانة المصعد للأشخاص أو البضائع أو ماكينة المياه التي تؤدي شهيا أو كل ثلاثة أشهر مقابل قيام الشركة التي تتولى الصيانة بالإشراف من تلقاء نفسها على الماكينة وتأمين حسن استعمالها وسلامتها - وقد تكون الصيانة عامة بمعنى الإصلاحات الواجب القيام بها لإعادة تشغيل الماكينة أو لضمان الانتفاع بالمبنى أو ملحقاته حتى يمكن استمرار الانتفاع به دون أضرار أو خطر، كإصلاح المصعد أو درجات المبنى أو ماكينة رفع المياه أو بابا المبنى الرئيسي أو مواسير المياه خارج الوحدة السكنية أو الصرف خارجها. (الدكتور أحمد أبو الوفا - المرجع السابق ص34)

وقد تضمنت المادتان 25، 26 من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن المعدل 1981/136 أمثلة لأعمال الصيانة العامة والدورية على التوالي.

وقد نصت المادة 175 من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الجديد على أن:

"يعتبر من أعمال الصيانة الدورية في تطبيق أحكام هذا الباب ما يلي:

إصلاح وعلاج وصيانة خزانات المياه وطلمبات المياه.

إصلاح وعلاج التلفيات في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح التي تؤدي إلى تسرب المياه.

إصلاح واستبدال التالف من أعمال التركيبات الكهربائية الرئيسية التي يكون من شأنها أن تؤدي إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح أو الأموال للخطر أو عدم كفاءة التشغيل.

الصيانة الدورية الخاصة بالمصاعد وإزالة أي عطل أو خلل بها، وكذلك القيام بأعمال التنظيف والتزليق (التشحيم والتزييت) بصفة دورية.

التشطيبات الخاصة بمدخل العقار وإصلاح درج السلالم وكسوة الأرضيات.

استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل.

كما يعتبر من أعمال الصيانة الطارئة في تطبيق أحكام هذا الباب ما يلي:

إصلاح أعمال الكهرباء التي تؤدي إلى انقطاع التيار أو وقوع خطر.

صيانة وإصلاح أعطال المصاعد وطلمبات المياه.

إصلاح الأعمال الصحية التي قد تؤثر على سلامة المبنى مثل تسرب مياه الخزانات ودورات المياه والمواسير."

ويلاحظ أن اقتراب معاني التدعيم والترميم والصيانة بنوعيها، أدى إلى الخلط بينها جميعا على النحو الذي يبين من الأمثلة التي تضمنتها اللائحتان التنفيذيتان للقانونين 1977/49 و1981/136، ولفض الاشتباك بينها نرى أن هناك معيارين للتفرقة بينهما: المعيار الأول: هو وجوب استصدار ترخيص بالنسبة لأعمال التدعيم دون أعمال الترميم والصيانة بنوعيها، والمعيار الثاني: هو أن المقصود بالترميم والصيانة بنوعيها هو ترميم وصيانة الأجزاء المشتركة الموجودة خارج وحدات المبنى وتخضع في حكمها لقانون المساكن وتقسم نفقاتها بين المالك والمستأجرين على النحو الذي تنظمه المادة (9) من القانون 1981/136، دون ترميم وصيانة الأجزاء غير المشتركة الموجودة داخل وحدات المبنى وتخضع في حكمها للقانون المدني وتقسم نفقاتها على النحو الذي تنظمه المادتان 582 و651 مدني. (أحمد أبو الوفا - المرجع السابق ص35)

وقد قضت محكمة النقض بأن: "يتضح من استعراض نص المادتين الأولى والثالثة عشر من القانون رقم 656 لسنة 1954 - في شأن تنظيم المباني - أن أعمال البناء والتعلية والتدعيم تستلزم الحصول على ترخيص لأجزائها، وهى محظورة من وقت اعتماد خط التنظيم في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم - فيما عدا أعمال الترميم لإزالة الخلل وأعمال البياض.

أعمال الترميم في حكم المادة الثالثة عشر من القانون رقم 656 لسنة 1954 لا تجاوز ما يرد على المبنى من إصلاحات تقتضيها الضرورة لإزالة ما يعتوره من خلل، وهى لا تعني القيام بإنشاءات جديدة - كما تختلف عن أعمال التدعيم التي يقصد بها تقوية البناء، لأن الشارع أراد بقاء المباني الواقعة خارج خطوط التنظيم على حالها حتى تزول، فلا يجوز تقويتها أو تحديثها أو إعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزانة العامة تبعا لهذه الزيادة.

فإذا كان مفاد ما أثبته مهندس التنظيم في محضره أن ما قام به المتهم لم يكن ترميما لإزالة خلل بواجهة مبنى بارز عن خط التنظيم، وإنما كان هدما وإعادة بناء مما يدخل في نطاق الأعمال المحظورة طبقا لنص المادتين الأولى والثالثة عشر من قانون تنظيم المباني، فإن الحكم إذ قضى باعتبار هذه الأعمال من أعمال الترميم المباح القيام بها يكون مخطئا في تطبيق القانون على واقعة الدعوى، مما يتعين معه نقضه نقضا جزئيا وتصحيحه بالنسبة لعقوبة الهم. (نقض جنائي 1960/6/14 مجموعة أحكام محكمة النقض 11 - 2 - 574 - 809)

و قضت أيضا محكمة النقض بأن: "متى كان يبين من مرافعة الدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة الاستئنافية أن دفاع الطاعن كان يقوم على أنه لم يهدم المنزل وأنه قام بترميمه فحسب، وطلب ندب خبير لمعاينته، وكان يبين مما أدلى به مهندس التنظيم أمام محكمة أول درجة أن لدى الطاعن ترخيصا بترميم المنزل

وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتصرت في حكمها على مجرد القول بثبوت التهمة (هدم منزل داخل المدينة وغير آي للسقوط بدون تصريح) مما أثبته مهندس التنظيم، دون أن تعرض لهذا الدفاع سواء بتحقيقه أو إبداء الرأي فيه، وكان هذا الدفاع جوهريا ومن شأنه - لو صح - أن يؤثر في مركز الطاعن من الاتهام، فإن حكمها يكون جوهريا معيبا بالإخلال بحق الدفاع والقصور في البيان." (نقض جنائي 1975/2/17 مجموعة أحكام محكمة النقض 26 - 172 - 38)

إدراج أعمال الترميم ضمن الأعمال المحظور القيام بها بدون ترخيص:

تدارك المشرع الخطأ الذي وقع فيه بالقانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجيه أعمال البناء بأنه لم يأت بأعمال الترميم بهذا القانون، ثم أتى بهذه الأعمال بالمادة 22 من اللائحة التنفيذية لهذا القانون فأدرج أعمال التدعيم والترميم التي لا تمس اللائحة الإنشائية والأخرى التي تمس العناصر الإنشائية ومن ثم حدث تعارض بين نص القانون ولائحته التنفيذية وتساءل الفقه عن كيفية تنفيذ القانون أم اللائحة ومن ثم تعارض القاعدة القانونية الأعلى ومخالفتها للأدنى.

وعلى ذلك فأتى القانون الجديد رقم 119 متفقاً مع لائحته التنفيذية رقم 144 لسنة 2009 بإدراج أعمال التدعيم والترميم ضمن الأعمال المحظور القيام بها.

المناطق ذات القيمة المتميزة:

يقوم الجهاز القومي للتنسيق الحضاري بتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة طبقاً للأسس والمعايير التي يضعها للحفاظ عليها، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

على أن يراعى في تحديد تلك المناطق أن يتحقق فيها عنصر أو أكثر من العناصر التالية:

أن تكون المنطقة ذات طابع عمراني متميز أو تعبير جمالي أو ذات شبكة طرق أو نسيج عمراني يمثل أحد مراحل النمو العمراني أو التطور التاريخي.

أن تكون بالمنطقة مبان أثرية وفقاً للقانون رقم (117) لسنة 1983 بشأن حماية الآثار أو مبان ذات طراز معماري متميز وفقاً للقانون رقم (144) لسنة 2006 بشأن تنظيم هدم المباني غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، وأن تكون مؤثرة في الطابع العمراني للمنطقة ككل.

أن تكون مرتبطة بأحداث ثقافية أو تاريخية أو سياسية أو عسكرية، أو معبرة عن قيم اجتماعية أو اقتصادية أو فنية أو وظيفية، أو أن تحتوي على دلالات أو معلومات تاريخية أو علمية ثابتة في أحد المجالات المذكورة.

أن تكون مرتبطة بحدث هام أو شخصيات مما أثر بوضوح في تاريخ الدولة.

أن تكون المنطقة محوراً أو مساراً للحركة يصل إلى مناطق أ، مبان أو استعمالات مهمة أو ذات قيمة متميزة.

أن تمثل منطقة حضارية ذات ثقافة وطبيعة متميزة تخص مجموعة بشرية تاريخية أو حاضرة.

أن تكون منطقة ذات قيمة طبيعية تتصف بمعالم جمالية أو تشكيلات طبيعية أو جيولوجية متميزة، أو أن تكون أحد مواقع المحميات الطبيعية وفقاً لقانون المحميات رقم (102) لسنة 1983، وقانون البيئة رقم (4) لسنة 1994.

وينشئ الجهاز قاعدة بيانات تتضمن حصر المباني وتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة، ويضع أسس ومعايير التنسيق الحضاري اللازمة للتعامل معها، والتي يتعين الالتزام بها في هذه المباني وتلك المناطق. وتعتبر أعمال اللجان المشكلة طبقاً للقانون رقم (144) لسنة 2006 المشار إليه وتلك الواردة في سجلات المجلس الأعلى للآثار مصادر مهمة لقاعدة البيانات.

ويشترط الالتزام بتطبيق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضاري التي يضعها الجهاز ويعتمدها المجلس الأعلى عند إصدار التراخيص في حالات المباني الحديثة، والتعديلات الكلية والجزئية في المباني القائمة، وإعادة البناء، وكذلك عند تنفيذ عناصر تشكيل الفراغات العمرانية كالطرق والأرصفة.

ويراعى عند إصدار تراخيص الهدم أو التنكيس أو تنفيذ التعديلات الداخلية في المباني ذات القيمة المتميزة الالتزام بما يلي:

إمكانية الحفاظ على الواجهة ذات العناصر المعمارية المتميزة مع هدم باقي المبنى كلياً أو جزئياً حسب الحالة، وذلك للحفاظ على الطرز المعمارية المتميزة للمباني والمناطق.

اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على سلامة المبنى المتميز في حالات هدم أو تنكيس أو بناء مبان مجاورة له حتى لا يتأثر المبنى المتميز بهذه الأعمال.

ويراعى عند إصدار تراخيص البناء الالتزام بما يلي:

استكمال واجهات المبنى بما يغطي العناصر الإنشائية والتركيبات المختلفة غير المكتملة والظاهرة للعيان من الشارع.

مراعاة عدم تنافر لون أو ألوان واجهات المبنى مع ألوان الواجهات المحيطة، بما يحقق الإحساس بالجمال للحفاظ على الطابع المعماري والعمراني للمنطقة.

إيجاد الحلول المناسبة لمنع تشويه الواجهات الرئيسية للمباني بالتركيبات الصناعية أو أعمال الكهرباء مثل أجهزة التكييف والهوائيات الأرضية والفضائية، ومواسير الصرف والتغذية.

وتطبق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضاري التي يضعها الجهاز عند إصدار التراخيص في المدن والأحياء والتجمعات العمرانية الجديدة سواء تلك التي تقيمها الدولة أو القطاع الخاص، ويشمل ذلك الأرصفة ومسارات المشاة، وغير ذلك مما هو مذكور في أدلة التنسيق الحضاري.

وعند إصدار تراخيص أعمال المباني والمنشآت بالمناطق ذات القيمة المتميزة يجب عدم تحريك أو نقل العناصر المعمارية أو التماثيل أو المحتويات أو الوحدات الزخرفية ثابتة أو متحركة، والتي تشكل أجزاء متكاملة.

وللجهاز أن يتفق مع الجهات الحكومية أو العامة أو الشركات أو الجمعيات الأهلية أو الأفراد لإعداد مشروعات ودراسات للتنسيق الحضاري، وذلك كجهة استشارية متخصصة بمقابل مادي، ويقوم رئيس مجلس الإدارة بالتوقيع على عقود الاتفاق المشار إليها، ويحدد أوجه صرف المقابل المادي الذي يتقاضاه الجهاز.

ويضع الجهاز الضوابط والشروط الواجب توافرها في المكاتب الاستشارية والخبراء المتخصصين في مجال عمله للقيد في جداول تعد لذلك، على أن يجدد القيد كل ثلاث سنوات وفقاً للضوابط التي يضعها الجهاز، ويشكل الجهاز لجنة لقيد كل من المكاتب الاستشارية والخبراء يصدر بها قرار من رئيس مجلس الإدارة وعلى الأخص في المجالات الآتية:

تنسيق المواقع.

الترميم الفني.

الإضاءة والإنارة الخارجية.

تنفيذ الإعلانات.

الصيانة الخارجية للمباني ذات القيمة المتميزة.

ويجب الحصول على موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري قبل وضع أي عمل فني في فراغ عام، وذلك لضمان تناسق العمل مع محيطه العمراني وعدم استغلال العمل الفني في الدعاية والإعلان.

ومع تطبيق أسس ومعايير الإعلانات الواردة في الدليل الخاص بها، والصادرة عن الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، يراعى عند إصدار تراخيص الإعلانات ما يلي:

مراعاة الآداب العامة واحترام الأديان، وألا يتناقض الإعلان في شكله ومضمونه مع المحيط العمراني له.

يحظر وضع أي إعلان أو دعاية على الأعمال الفنية العامة.

عدم تثبيت أي إعلانات أو لافتات بأي شكل أعلى أو على واجهات المباني المسجلة كطراز معماري متميز طبقاً للقانون رقم (144) لسنة 2006 المشار إليها.

يحظر وضع أي إعلان في وسط أي ميدان، لمنع ارتباط اسم الميدان أو عناصره المعمارية والعمرانية بأي منتج تجاري.

عدم وضع أي إعلانات أو لافتات تعوق رؤية واجهات المباني من الشارع.

عدم وضع إعلانات أو لافتات على واجهات المباني ذاتها، وإعادة تنظيمها وتنسيقها على مداخل المباني بما لا يعوق الحركة.

عدم بروز واجهات المحلات التجارية عن خط تنظيم واجهة المبنى، ومراعاة التناسق في الألوان والخامات بين واجهات المحلات المتجاورة ولوحاتها الإعلانية، وعدم تنافر واجهة المحل التجاري أو لوحته الإعلانية مع واجهة المبنى وطرازه المعماري، وعدم تجاوز واجهة المحل المساحة المخصصة له.

ضرورة كتابة أي إعلان أو لافتة إعلامية وواجهات المحلات وأسماء المكاتب والشركات باللغة العربية أولاً، ويمكن تكرار الكتابة بأية لغة أخرى وذلك التزاماً بأحكام قانون الإعلانات رقم (66) لسنة 1956.

وينشئ الجهاز القومي للتنسيق الحضاري مركزاً إقليمياً يتبعه بكل إقليم اقتصادي، ليباشر اختصاصات الجهاز بهذا الإقليم ويقدم الدعم الفني للجهات ذات العلاقة بالتنسيق الحضاري بالإقليم، ومتابعة تنفيذ مشروعات الجهاز بالمحافظات التابعة له.

ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً والمناطق السياحية وفي التجمعات العمرانية الجديدة وفي المناطق ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية.

ويصدر بتنظيم المراكز الإقليمية والفروع والمكاتب وتحديد اختصاصاتها ومجالات عملها قرار من مجلس إدارة الجهاز.

ومجلس إدارة الجهاز هو السلطة العليا المهيمنة على شئونه وتصريف أموره وله أن ينشئ من الإدارات ما يلزم لتحقيق أهداف الجهاز على أن يحدد مهامها واختصاصاتها.

ويقوم رئيس مجلس إدارة الجهاز بتشكيل اللجان العلمية لوضع أسس ومعايير ودلائل التنسيق الحضاري في المجالات المختلفة مثل:

المناطق التراثية.

مراكز المدن.

مداخل المدن.

الإعلانات.

الإضاءة والإنارة الخارجية.

ويقوم وزير الثقافة بعرض تلك الأسس والمعايير والدلائل على المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية لاعتمادها، وتتم مراجعة الأسس والمعايير والدلائل المشار إليها مرة كل ثلاث سنوات أو كلما دعت الحاجة إلى دليل معين أو أكثر، ويقدر مجلس إدارة الجهاز هذه الحاجة.

التشطيبـــات الخارجيـــة:

والتشطيبات الخارجية هي تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعي أو الحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أي تكسيات أخرى، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات في المناطق المتميزة والتي حددتها اللائحة التنفيذية لقانون المباني الجديد.

ولا يجوز إقامة سلالم أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل أبعاد أو مسطحات الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة.

ولأصحاب العقارات المتلاصقة الاتفاق على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة، وال يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولا يزيد الهواء ولا يزيد ارتفاعه على ثلاثة أمتار داخلاً فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط 1.8 متراً، ويجب على الملاك شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني قبل منح الترخيص لأي منهم مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية.

وفي حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو في حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء يجب شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء.

يجوز عمل بروز في واجهات المباني المقامة على حد أي طريق عام أو خاص طبقاً للشروط الآتية:

عمل كورنيش أو بروز نافذة في الدور الأرضي بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف متر من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على 10 سم في الشوارع التي يتراوح عرضها بين ثمانية وعشرة أمتار، على 20 سم في الشوارع التي يزيد عرضها على ذلك.

يجب في المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفية الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والبلكونات والسلالم المكشوفة عن 0.9 من المتر بالنسبة للأدوار الخمسة الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار 5 سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية وبحد أقصى 1.2 متراً، ويجب أن يكون الدرابزين مصمما بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار من 10 سم فأكثر.

لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة 10% والأبراج 5% من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز في الحالتين 1.25 متر .

كما يجب أن يترك 1.5 متر من حدود المباني المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المشكوفة ، وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن 180 درجة فيلزم أن يترك متر ونصف المتر من منتصف الزاوية من الواجهتين دون عمل بروز فيها .

ويشترط ألا يتجاوز طول البرج نصف طول الواجهة وتستثنى من هذا الشرط المباني أو الأدوار غير السكنية . (هذه الفقرة (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم 200 لسنة 2010)

يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار 25 سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقاً لنص البند السابق أو من صامت الواجهة في الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج في الواجهات المطلة على أفنية خارجية.

لا يصرح ببروز أي بلكون أو فرندة على طريق أو شارع عرضه أقل من ستة أمتار أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات.

لا يدخل في حساب ارتفاع المبنى مرافق الخدمات العامة (مثل غرف المصاعد وآبار السلالم وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي)، ويكون ارتفاعها بحد أقصى خمسة أمتار، ولا يسمح باستخدامها لأي أغراض مخالفة لخدمات المبنى.

ويجب ألا يزيد مسطح مرافق الخدمات بدور السطح على 25٪ من مسطح الدور الأرضي وألا تشكل في مجموعها وحدة سكنية، كما يصرح بوصول المصاعد لخدمة دور السطح.

مراعاة متطلبات الشركات المختصة بتوصيل المرافق:

على المهندس أو المكتب المصمم مراعاة متطلبات الشركات المختصة بتوصيل المرافق والخدمات للعقار.

يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في إنشاء المباني التي سيتم الترخيص بها فيما عدا ما يلي:

المباني السكنية (الشقق السكنية والفيلات) والتي ينطبق عليها ما يأتي:

ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على 16 متر من منسوب الشارع.

مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على 400 متر مربع.

انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.

مباني الإشغالات الإدارية والمهنية ومباني الإشغالات التجارية ومجموعة الإشغالات الصناعية والتخزين منخفضة الخطورة إذا كان:

ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على 4 متر من منسوب الشارع.

مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على 200 متر مربع.

إنخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.

يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في الحالات الآتية:

التوسعات أو التعليات حتى لو كانت ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة إلا بعد التأكد من أن المبنى بعد التعديل محققاً لأحكام الكود.

عند تعديل نوعية الإشغال للمبنى أو لجزء منه بحيث يكون ذلك التعديل محققاً لمتطلبات الكود.

السبب من جراء التشطيبات الخارجية للمباني بدون ترخيص:

وترجع علة المشرع من حظره القيام بإجراء التشطيبات الخارجية للمباني بدون ترخيص إلى ما يترتب عليها من أثر جمال وتنسيق المباني، ومن ثم إضفاء الشكل الجمالي والمعماري السليم على المدينة أحد الأهداف الحديثة للضبط الإداري، والمحافظة على النظام العام الذي يتطلب المحافظة على جمال ورونق المدينة، والمحافظة على السكينة النفسية التي يوفرها الارتياح الطبيعي لتذوق الجمال الفني. (عبد الناصر العطار - ص650 – محمد وعبد الفتاح - محمد فتح الله ص30)

وجوب الحصول على الترخيص بالبناء ولو كانت الأرض غير مقسمة:

المادة الأولى من القانون رقم 45 لسنة 1962 في شأن تنظيم المباني إذ نصت على أنه:

" لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء أو.... إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم..."

فقد جاء نصها عامل وليس فيه ما يفيد قصر الالتزام بالحصول على الترخيص عن الأبنية التي تقام على الأراضي المقسمة طبقا لأحكام هذا القانون دون غيرها، بل أن الترخيص يصرف - كما نصت على ذلك المادة الثالثة من القانون السالف الذكر - متى ثبت أن مشروع البناء أو الأعمال المطلوب إقامتها، مطابقة للشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات المنفذة له، ومن ثم فإن تعذر الحصول على ترخيص بالبناء لإقامته على أرض غير مقسمة بالمخالفة لأحكام القانون رقم 52 لسنة 1940 في شان تقسيم الأراضي لا يعفى من تبعة إقامته بغير ترخيص على خلاف أحكام القانون رقم 45 لسنة 1962 في شان تنظيم المباني... ". (الطعن رقم 945 لسنة 42ق جلسة 1972/11/26 - ذات المبدأ الطعن 533 لسنة 37ق جلسة 1967/4/10 - الطعن 556 لسنة 37ق جلسة 1967/5/15 - الطعن 557 لسنة 37ق جلسة 1967/5/15 - الطعن 146 لسنة 37ق جلسة 1967/6/13)

الترخيص في إقامة مبانٍ مؤقتة:

تنص المادة 123 من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الجديد على أن:

" يجوز التصريح بإقامة أعمال أو مباني لفترة محددة كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات على أن يتم إنشاء هذه المباني داخل خطوط التنظيم ويكون إنشاؤها طبقاً للأوضاع والمواصفات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص."

وقد كانت المادة 31 من اللائحة التنفيذية للقانون السابق تنص على أن:

" يجوز الترخيص في إقامة مبان مؤقتة لاستخدامها لفترة محدود ولغرض معين (كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات مثل المكاتب والمخازن وغرف الحراسة والمباني المخصصة لإيواء العاملين) ويكون إنشاء هذه المباني بمواد إنشائية بسيطة ويتم إزالتها فور انتهاء الغرض من إقامتها وعلى أن يتم إنشاء هذه المباني داخل خطوط التنظيم.

وتكون إقامة هذه المباني طبقا للأوضاع والمواصفات التي يصدر بها قرار المحافظ المختص، ويكون الترخيص في إقامة هذه المباني لمدة لا تزيد على عام واحد على أنه يجوز بمبررات قوية تجديد هذه المدة ولعامين على فترتين وذلك بقرار من المحافظ بناء على اقتراح الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ".

ويتضح لنا من هذا النص بأن هناك شروط للترخيص بإقامة هذه المباني وأول هذه الشروط أن يكون إنشاء هذه المباني من المواد الإنشائية البسيطة كالخشب أو الألمونيوم أو الصاج.... الخ لا من المواد المتماسكة كالطوب والخرسانة حتى لا نكون بصدد مبنى، وثانيها أن يتم إنشاء هذه المباني داخل خطوط التنظيم وذلك للحفاظ على الطريق العام وخوفاً من عرقلة سير المارة أو المرور، وثالثها أن تكون إقامتها طبقا للأوضاع والمواصفات التي يصدر بها قرارا من المحافظ المختص، وألا تخرج عن كونها تخضع للمواصفات العامة المقررة في الكود المصري، ومراعاة مقتضيات الأمن والقواعد الصحية، ورابعها أن يتم إزالة هذه المباني فور الانتهاء من الغرض المقرر لإقامتها."

هــدم المبــانــي:

يقصد بالهدم الإزالة، وهو نوعان: هدم كلي يشمل إزالة المبنى القائم كله حتى سطح الأرض، وهدم جزئي يقتصر على هدم جزء من المبنى القائم بحيث يصبح الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال بعد ذلك.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "المقصود بالهدم إزالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له، ولما كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر بداءة ما إذا كان هناك مبنى بالمعنى الذي عناه القانون بالدور الثاني وما إذا كان الطاعن أزاله كله او بعضه، وكان هدم السور وبعض الحوائط لا يتحقق به هذا المعنى، فإنه يكون معيبا بالإخلال بحق الدفاع والقصور في البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار إثباتها فيه بما يستوجب نقضه والإحالة بالنسبة للطاعن والمتهم الأول الذي لم يقرر بالطعن لوحدة الواقعة وحسن سير العدالة." (نقض جنائي 1970/4/13 مجموعة أحكام محكمة النقض 21 - 2 - 577 - 38) وقد حفل المشرع بتنظيم الرقابة على أعمال هدم المبنى، وتقول المذكرة الإيضاحية لقانون المباني 1956/344 في هذا الصدد:

"منذ وضعت الحرب العالمية الأخيرة أوزارها نشط الاستثمار في مشروعات المباني السكنية والمرتفعة التكاليف منها على وجه الخصوص بما يسد الحاجة التي كانت ماسة في ذلك الوقت لمثل هذه المساكن - إلا أنه لوحظ أن هذا النشاط استمر بصورة متزايدة حتى تحول الكثير من رؤوس الأموال إلى الاستغلال في مشروعات البناء نظرا لحرية تقدير الإيجارات بالنسبة إلى هذه المباني الجديدة ووفرة الأرباح التي تدرها بسبب الإقبال عليها مما شجع الكثيرين على هدم المباني الحديثة نسبيا بالرغم من أنها لا زالت صالحة للاستعمال في الأغراض التي أعدت لها رغبة في إقامة مبان جديدة مكانها أكثر غلة وأوفر فائدة."

(الدكتور محمد المنجي - المرجع السابق ص79)

لا يجوز هدم المباني أو ترميمها إلا بعد الحصول على الترخيص بذلك من الجهة الإدارية:

تنص المادة 179 من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد على أن:

"تُعد اللجنة تقريرها بناء على معاينة العقار على النموذج رقم (4) المرفق بهذه اللائحة ويحدد فيه وصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقرره اللجنة للمحافظة على المبنى والشاغلين سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعل المبنى صالحاً للغرض المخصص من أجله أو بالهدم الجزئي أو الكلي مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ تلك الأعمال وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى كلياً أو جزئياً ومدة الإخلاء.

وفي حالة إذا ما تقرر إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه يحرر محضر إداري بأسماء الشاغلين الفعليين دون سواهم وتقويم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري.

ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها فور صدور شهادة إتمام تنفيذ أعمال الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئي- بحسب الأحوال – دون الحاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك."

وتقدم اللجنة المشار إليها في المادة السابقة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

وفي حالة الصيانة والترميم والتدعيم تصدر الجهة الإدارية قرارها متضمناً الأعمال المطلوبة والمدة اللازمة لتنفيذها وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً جزئياً أو كلياً.

وفي حالتي الهدم الكلي أو الجزئي يعتمد القرار من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة.

ويهدف المشرع من الحصول على الترخيص الإداري للمباني الآيلة للسقوط والترميم إلى هدفين، الأول: المحافظة على النظام العام والمصلحة الخاصة للأفراد، وهو ا يستوجب إخلاء أي مبنى يخشى سقوطه كلية، أو جزء منه متهالك على الفور، واتخاذ إجراءات هدمه حسب الأصول الفنية والهندسية. (مدحت حافظ إبراهيم - المرجع السابق ص3)، والثاني: تقتضي المصلحة العامة للمجتمع الإبقاء على المباني أطول مدة ممكنة، وعدم هدمها للضرورة القصوى، وهذا يستوجب تأمين سلامة المباني، وضمان صلاحيتها من النواحي الهندسية والصحية لأداء الخدمات المطلوبة منها، والحفاظ عليها في حالة جيدة، بهدف إطالة عمرها تمشيا مع ما تهدف إليه الدولة في سياسة الإسكان. (معوض عبد التواب - المرجع السابق ص164)

وبالتعديل الأخير لقانون تنظيم أعمال البناء بالقانون 119 لسنة 2008 أُدخلت أعمال الهدم في النطاق الموضوعي لرخصة البناء الوارد بنص المادة (39) للقانون رقم 119 لسنة 2008 وذلك لتوجيه وتنظيم أعمال البناء والهدم في قانون واحد وهو القانون رقم 119 لسنة 2008.

وأهم ملامح القانون رقم 119 لسنة 2008:

أنه يسري على كافة المباني والمنشآت.

حظر هدم المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز، أو المرتبطة بالتاريخ القومي أو بشخصية تاريخية، أو تمثل حقبة تاريخية، أو تعتبر مزارا سياحيا، أيا كان موقعها أو مالكها، ويصدر الوزير المختص معايير ومواصفات المباني والمنشآت المشار إليها، بينما يصدر بتحديد المباني المحظور هدمها قرار من رئيس مجس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص.

تشكيل لجنة دائمة أو أكثر بكل محافظة تختص بإجراء حصر شامل جميع المباني والمنشآت المذكورة، كما تختص بصفة عامة بفحص طلبات التصريح بالهدم، وتضمن اللجنة ممثلين عن كل من وزارات الإسكان والثقافة والسياحة والمحافظة، وأساتذة الجامعات المتخصصين في العمارة أو الآثار أو الفنون، وتستعين اللجنة بما تراه من أهل الخبرة.

وينظم مشروع القانون الجديد إجراءات، ومدد استخراج الترخيص، وعمل اللجنة والمستندات التي تقدم، والرسومات من مهندس نقابي متخصص ذي خبرة خمسة عشر عاما، والرسوم المطلوبة وإتمام الأعمال تحت إشراف مهندس نقابي مدني أو عمارة، واتخاذ الاحتياطات لتأمين سلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات في باطن الأرض، وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغير ذلك، وحدد القانون العقوبات التي تقرر عند المخالفة، كما نظم القانون إجراءات التظلم، والطعن في القرارات الصادرة، وعليه لا يشترط الحصول على ترخيص بأعمال هدم المباني في حالة ما لو تبين أثناء تنفيذ المبنى وجود بعض العيوب الفنية أو أخطاء في التصميم، أو أن المقاول خالف بعض المواصفات أو الرسوم - إذا قام المالك بهدف العقار كله أو بعضه، وينطبق ذلك على التعلية - وإنما يجب الرجوع للقانون المنظم بشأنها.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "تنص المادة الأولى من القانون رقم 178 لسنة 1961 في شأن تنظيم هدم المباني على أن " يحظر داخل حدود المدن هدم المباني غير الآيلة للسقوط وهى التي لا يسري عليها القانون رقم 605 لسنة 1954 إلا بعد الحصول على ترخيص وفقا لأحكام هذا القانون "، كما تنص المادة الأولى من القانون 605 لسنة 1954 - المعدل بالقانون رقم 289 لسنة 1956 - على أنه " يعد آيلا للسقوط كل بناء أو سياج أو نصب أو غير ذلك من منشآت إذا كان يخشى من سقوطه أو سقوط جزء منه ما يعرض حياة السكان أو الجيران أو المارة أو المنتفعين بالطرق أو أصحاب حقوق الارتفاق وغيرهم "، ولما كان الطاعن قد دفع التهمة الثانية الموجهة إليه الخاصة بهدم البناء قبل الحصول على موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم في كلتا درجتى التقاضي بأن العقار موضوع الدعوى كان آيلا للسقوط ومتخربا ومهجورا ودعم دفاعه بمستندات قدمها ومن بينها تقرير استشاري بحالة البناء، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعرض لدلالة المستندات المقدمة من الطاعن ولم يرد على هذا الدفاع بما ينفيه أو يحققه بلوغا لغاية الأمر فيه، وكان هذا الدفاع جوهريا، فقد كان يتعين على الحكم المطعون فيه أنم يمحصه وأن يتحقق قبل الحكم في الدعوى مما إذا كان المبنى متخربا بحيث يعتبر آيلا للسقوط من عدمه حتى تستطيع محكمة النقض أن تراقب صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم." (الطعن رقم 1784 لسنة 35ق جلسة 1966/1/17)

وقد نصت اللائحة التنفيذية رقم (144) لسنة 2009 لقانون المباني الجديد في المواد 181 حتى 185 على أن:

مادة (181):

يخطر ذوي الشأن من الملاك وشاغلي العقار بالقرارات المشار إليها في المادة السابقة كما يخطر بها ملاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون رقم 4 لسنة 1996، وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إخطار أي منهم يتم الإخطار بإيداع نسخة من القرارات في مقر الجهة الإدارية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر ذوو الشأن بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، وفي جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار.

مادة (182):

يجوز لذوي الشأن أو لاتحاد الشاغلين التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة المشار إليها في المادة (90) من القانون في موعد غايته خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بالقرارات وذلك أمام لجنة التظلمات المشكلة طبقاً للمادة (92) من القانون بمقر الجهة الإدارية ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوباً بعلم الوصول.

وتفصل اللجنة في التظلمات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها ولها أن تطلب من مقدم التظلم استيفاء المستندات أو الدراسات التي تراها لازمة لاتخاذ قرارها ويكون قرارها نهائياً ويعلن إلى الجهة الإدارية المختصة كما يتم إعلانه إلى ذوي الشأن واتحاد الشاغلين بخطاب مصحوباً بعلم الوصول أو بالطريق الإداري.

مادة (183):

طبقاً للباب الثالث من القانون وهذه اللائحة يعهد المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إلى مهندس أو مكتب هندسي بإعداد الدراسات والرسومات والمستندات اللازمة لتنفيذ القرار النهائي الصادر بالترميم أو التدعيم أو الهدم الكلي أو الجزئي واستخراج الترخيص اللازم لتنفيذ الأعمال.

ويتولى المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إسناد تنفيذ الأعمال المرخص بها إلى أحد المقاولين (أو شركات المقاولات) المقيدين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

وذلك كله بعد أخذ موافقة الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين إلا في حالة وجوب عمل ترميم أو تدعيم فوري طبقاً لقرار اللجنة مع عرض ما يتم في أول اجتماع للجمعية العمومية للاتحاد.

مادة (184):

يتولى مجلس إدارة الاتحاد القيام بأعمال الصيانة الدورية والطارئة والصرف عليها دون الرجوع إلى الجمعية العمومية للاتحاد وطبقاً لنظامه المعتمد.

مادة (185):

يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ، باتخاذ الإجراءات والاحتياطات التالية على الأخص قبل البدء في تنفيذ أعمال الترميم والتدعيم للعناصر الإنشائية الخارجية أو الهدم الكلي أو الجزئي المرخص بها وأثناء التنفيذ:

حجب المبنى بكامل ارتفاعه.

إحاطة المبنى بسور ارتفاعه متران على الأقل من مادة مناسبة ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة.

التأكد قبل البدء في التنفيذ من فصل الجهات المختصة للتيار الكهربائي وإغلاق مصادر الغاز والمياه.

اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية المباني المجاورة في جميع مراحل التنفيذ من كافة الأخطار الناتجة عن التنفيذ طبقاً لأسلوب حماية وتأمين المباني المجاورة من خلال التقرير الهندسي المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بهذا الخصوص.

وجوب صلب الجدران والأجزاء البارزة من المباني التي يخشى سقوطها.

اتخاذ جميع الاحتياطات المناسبة لحماية المارة والأشخاص الموجودين في الموقع أو على مقربة منه من جميع المخاطر التي يمكن أن تحدث في الموقع مثل:

تحديد مناطق العمل ومناطق المرور وأن يتم تغطية مناطق المرور بما يكفل توفير الحماية للمارة أو المشاة.

تأمين موقع العمل وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بواسطة المتخصصين.

إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية وسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل.

أما في حالة ترميم وتدعيم العناصر الإنشائية الداخلية فيراعى الترميم بما لا يخل بالسلامة الإنشائية للمبنى، مع التأكد من فصل المياه والكهرباء إذا لزم الأمر.

جزاء هدم المبنى دون تصريح من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم:

نصت المادة 102 من قانون المباني الجديد على أن:

"يعاقب بالحبس مدة لا تزيد علي خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة، كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

كما يعاقب بذات العقوبة كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون الإصدار.

ويعاقب بعقوبة الحبس المشار إليها في الفقرة الأولي، وبغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بما لا يجاوز خمسمائة ألف جنيه، كل من قام باستئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإداري علي الرغم من إعلانه بذلك.

وفي جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين-حسب الأحوال-بالأحكام التي تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقا لأحكام هذا القانون لاتخاذ ما يلزم بشأنهم."

وقد نصت المادة 99 من قانون المباني الجديد على أن:

"يعاقب بالحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد علي مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أخل بأي من مهام وظيفته المنصوص عليها في المواد (17، 18 "فقرة ثانية"، 29 فقرة (ج)، 32، 36، 37، 39، 44، 62 فقرة ثالثة، 96، 113 (الفقرتين الثالثة والرابعة) من هذا القانون، ويجوز الحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات."

ولما كانت هذه الجريمة وجريمة هدم بناء بدون ترخيص مكن الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قوامهما فعل واحد يكون الجريمتين، ومن ثم يتعين توقيع عقوبة واحدة على المالك هي عقوبة الجريمة الأشد. (م 1/32 عقوبات)

وقد قضت محكمة النقض بأن: "جريمة هدم البناء بدون تصريح من لجنة تنظيم أعمال الهدم وجريمة هدمه بدون ترخيص من السلطة القائمة على شئون التنظيم وإن كانت كل منهما تتميز بعناصر مختلفة إلا أن قوام الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو هدم البناء على نحو مخالف للقانون، وإذ كانت الواقعة المادية التي رفعت بها التهمة الأولى على المطعون ضدها قد ترتب عنها جريمتا هدم البناء بغير تصريح من لجنة تنظيم أعمال الهدم، وهدم البناء بغير ترخيص من السلطة المختصة بشئون التنظيم، وكان توافر أركان الجريمة الأولى ما يقتضي - طبقا للمادة الخامسة من القانون رقم 178 لسنة 1961 - قيام الجريمة الثانية فإنه كان المتعين على المحكوم أن تفصل في الدعوى على هذا الأساس وتنزل عليها حكم القانون، وليس في هذا إضافة لواقعة جديدة لم ترفع بها الدعوى ابتداء مادامت الواقعة المادية المتخذة أساسا لها من الجريمتين هي - كما تقدم القول - بذاتها التي أقيمت بها الدعوى، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن جريمة هدم البناء بدون ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه. " (نقض جنائي طعن رقم 1808 لسنة 37ق جلسة 1967/12/11)

والمقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف الذي تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم بل من واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبيق عليها نصوص القانون تطبيقا صحيحا، ذلك أنها وهى تفصل في الدعوى غير مقيدة بالواقعة في نطاقها الضيق المرسوم في وصف التهمة المحالة عليها بل أنها مطالبة بالنظر في الواقعة الجنائية على حقيقتها كما تبينتها من عناصرها المطروحة عليها ومن التحقيق الذي تجريه بالجلسة، ولما كانت جريمة هدم البناء بدون تصريح من لجنة أعمال الهدم وجريمة هدم البناء بدون ترخيص من السلطة القائمة على شئون التنظيم - وإن كانت كل منهما تتميز بعناصر مختلفة - إلا أن قوام الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو هدم البناء على وجه مخالف للقانون.

وإذ كانت الواقعة المادية التي وقعت عنها الدعوى الجنائية على الطاعن قد ترتب عنها جريمتا هدم البناء بغير تصريح من لجنة تنظيم أعمال الهدم وهدم البناء بغير ترخيص من السلطة المختصة بشئون التنظيم وكان في توافر أركان الجريمة الأولى ما يقتضي - طبقا للمادة الخامسة من القانون رقم 178 لسنة 1961 - قيام الجريمة الثانية، فإن على المحكمة أن تفصل في الدعوى على هذا الأساس وتنزل عليها حكم القانون وليس في هذا إضافة لواقعة جديدة لم ترفع بها الدعوى ابتداء مادامت الواقعة المادية المتخذة أساس لهاتين الجريمتين هي – كما تقدم القول – بذاتها التي أقيمت بها الدعوى. (الطعن رقم 92 لسنة 43ق جلسة 1973/3/25)

ويجب على الحكم الصادر بالإدانة أن يبين قيمة البناء الذي يلزم المتهم قيمته وإلا كان معيبا. (نقض جنائي طعن رقم 1784 لسنة 35ق جلسة 1966/1/17)

والغرامة عقوبة أصلية لم يراع فيها معنى التعويض أو التأديب، ومن ثم فإنه يجوز إيقاف تنفيذها عملا بالمادة 55 من قانون العقوبات. (نقض جنائي طعن رقم 1784 لسنة 35ق جلسة 1966/1/17)

الجهة الإدارية المختصة بالمنشآت الآيلة للسقوط، فقد قضت محكمة النقض بأن:

"الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم. اعتبارها خصما حقيقيا في خصومه الطعن في قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة. اختصامها في الطعن بالنقض صحيح. علة ذلك. م1/59 ق49 لسنة 1977" (نقض مدني - الطعن رقم 1217 لسنة 59ق جلسة 1993/11/8 - مجلة القضاة الفصلية - س27 – العدد الثاني - القاعدة رقم 467 - ص685)، وبأنه " معاينة وفحص المباني والمنشآت لترميمه وصيانتها منوط بالجهة الإدارية المواد 55، 56، 57 ق49 لسنة 1977. اختصاص اللجان المنصوص عليها في القانون المذكور. نطاقه. حقها في العدول عن قرارها أو إلغائه متى كان غرضه المصلحة العامة " (نقض مدني - الطعن رقم 6631 لسنة 62ق جلسة 1993/11/17 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 468 - ص685)، وبأنه " قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون وفحص المباني والمنشآت بهدمها كليا أو جزئيا. شرطه. أن تكون بحالة يخشى معه سقوطها أو سقوط جزء منها بما يعرض الأرواح والأموال للخطر " (نقض مدني - الطعن رقم 6631 لسنة 62ق - جلسة 1993/11/17 - مجلة القضاة الفصلية - س27 – العدد الثاني - القاعدة رقم 469 - ص685، 686)، وبأنه " القرار النهائي الصادر من اللجنة المختصة في شأن الآيلة للسقوط. قرار عيني يتعلق بالعقار. مؤداه. " (نقض مدني الطعن رقم 2116 لسنة 59ق جلسة 1994/2/24 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - القاعدة قم 470 - ص686)، وبأنه " تمثيل الجهة الإدارية في الطعن على قراراتها بشأن المنشآت الآيلة للسقوط واجب بقوة القانون لاعتبارات المصلحة العامة / قعود ذي الشأن عن اختصاصها. وجود تكليف قلم الكتاب بإعلانها بالطعن. م59 ق49 لسنة 1977 " (نقض مدني الطعن 2850 لسنة 63ق جلسة 1994/1/26 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - القاعدة رقم 471 - ص686)، وبأنه " تمثيل الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم في الطعن على قاراتها بشأن المنشآت الآيلة للسقوط واجب بقوة القانون لاعتبارات المصلحة العامة " (نقض مدني الطعن رقم 350 لسنة 60ق جلسة 1994/5/18 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - القاعدة رقم 472 – ص686)، وبأنه " معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقدير حالتها. منوط بالجهة الإدارية. قراراتها بالهدم كليا أو جزئيا. مناطه. أن تكون المباني والمنشآت بحالة يخشى معه سقوطها أو سقوط جزء منها " (نقض مدني الطعن رقم 3745 لسنة 63ق جلسة 1994/6/22 - مجلة القضاة الفصلية - ص27 - القاعدة 473 - ص686)

تشكيل اللجان المختصة بشأن المباني الآيلة للسقوط أو الترميم أو الصيانة:

تنص المادة 90 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

"مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 144 لسنة 2006م المشار إليه، تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة أو أكثر في كل وحدة محلية تشكل من مهندس أو مكاتب هندسية أو جهات هندسية متخصصة معاينة وفحص المباني والمنشآت، وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة علي الأرواح وأموال سواء بالصيانة أو بالهدم الجزئي أو الكلي طبقا لما توضحه اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن.

وتقدم اللجنة تقريرها إلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها في ذلك متضمنة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبني مؤقتا جزئيا أو كليا، وفي حالتي الهدم الجزئي أو الكلي تعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع علي الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد ومعايير اختيار المهندسين والمكاتب الهندسية المتخصصة المشار إليها في الفقرة الأولي، وكذا كيفية تشكيل اللجان، والقواعد والإجراءات التي تتبع في مزاولة أعمالها، كما تبين اللائحة الأعمال التي تعتبر من أعمال الصيانة أو الترميم أو الهدم الجزئي أو الكلي في تطبيق أحكام هذا القانون."

وتنص المادة 91 أيضاً من قانون المباني الجديد على أن:

"تعلن القرارات المشار إليها في المادة السابقة إلي ذوى الشأن من الملاك وشاغلي العقار، إلي ملاك العقارات المؤجرة طبقا للقانون رقم 4 لسنة 1996، وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري، وتعاد صورة منها إلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إعلان أي منهم يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرارات في مقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر ذوو الشأن بذلك الإيداع بكتاب موصي عليه بعلم الوصول، وفي جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار."

وتشكل اللجنة المنصوص عليها في المادة (90) من القانون بقرار من المحافظ المختص على النحو التالي:

عضو من هيئة التدريس بإحدى كليات الهندسة أو المراكز البحثية في مجال الهندسة الإنشائية بدرجة أستاذ مساعد على الأقل أو مهندس استشاري في مجال الهندسة الإنشائية له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاماً في مجال تدعيم وترميم المنشآت

(رئيساً)

مهندس استشاري معماري أو مدني (خبرة في مجال ترميم المنشآت) (عضواً)

مهندس ممثل للجهة الإدارية (مقرراً)

وللجنة أن تستعين بمن تراه للمساعدة في إنجاز أعمالها.

وتختص اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة بمعاينة وفحص المباني والمنشآت التي تحال إليها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وذلك من خلال المرور الدوري الذي تقوم به أو بناء على ما يقدم إليها من اتحاد الشاغلين أو أحد أعضائه أو الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين أو أية شكاوى عن حالة المبنى.

وتتولى اللجنة استيفاء البيانات التالية:

عنوان المبنى والغرض المستعمل فيه ونوعية نظام الإنشاء وعدد الأدوار والظروف المحيطة بموقع المبنى مثل (المباني المجاورة والطرق والممرات المائية وغيرها).

اسم المالك أو اسم اتحاد الشاغلين والشاغلين وعددهم.

تاريخ إنشاء المبنى إن أمكن.

صورة من الرسومات الإنشائية والمعمارية وتقارير الجسات وتقارير ضبط الجودة الخرسانية والمواد المستعملة في التنفيذ إن وجدت.

أية بيانات أخرى متوفرة عن العقار لدى الجهة الإدارية المختصة.

وتُعد اللجنة تقريرها بناء على معاينة العقار على النموذج رقم (4) المرفق بهذه اللائحة ويحدد فيه وصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقرره اللجنة للمحافظة على المبنى والشاغلين سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعل المبنى صالحاً للغرض المخصص من أجله أو بالهدم الجزئي أو الكلي مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ تلك الأعمال وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى كلياً أو جزئياً ومدة الإخلاء.

وفي حالة إذا ما تقرر إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه يحرر محضر إداري بأسماء الشاغلين الفعليين دون سواهم وتقويم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري.

ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها فور صدور شهادة إتمام تنفيذ أعمال الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئي- بحسب الأحوال – دون الحاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك.

وتقدم اللجنة المشار إليها في المادة السابقة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

وفي حالة الصيانة والترميم والتدعيم تصدر الجهة الإدارية قرارها متضمناً الأعمال المطلوبة والمدة اللازمة لتنفيذها وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً جزئياً أو كلياً.

وفي حالتي الهدم الكلي أو الجزئي يعتمد القرار من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة.

التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة:

تنص المادة 92 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

"يجوز لذوى الشأن أو اتحادات الشاغلين التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة المشار إليها بالمادة (109)، وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات، ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول.

وتختص بنظر التظلمات لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بقرار من المحافظ المختص ومكونة من:

1) قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها العقار يندب وفقا لقانون السلطة القضائية رئيسا، وعضوية كل من:

أ- مدير مديرية الإسكان بالمحافظة أو من ينوب عنه.

ب- مهندس استشاري مدني لا تقل خبرته عن خمسة عشر سنة.

ج- اثنين من المهندسين المتخصصين في الهندسة المدني من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية يختارها المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة للتجديد مرة واحدة.

ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة علي الأقل من أعضائها من بينهم اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين.

وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة.

وعلي اللجنة أن تبت في التظلمات المقدمة إليها، وإبلاغ ذوى الشأن خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات التي يتم بها الإخطار، وكيفية إعلان قراراتها إلي ذوى الشأن واتحاد الشاغلين والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وتعتبر قرارات اللجنة نهائية."

وتنص أيضاً المادة 93 من قانون المباني الجديد على أن:

"مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بهذا القانون، ويجب علي المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال أن يبادروا إلي تنفيذ قرار اللجنة النهائي في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه.

وللجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في حالة امتناع المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي في المدة المحددة لذلك أن تقوم بتنفيذه عن طريق الشركات المتخصصة علي نفقة صاحب الشأن، وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإداري.

وفي حالة عدم وجود اتحاد شاغلين يجوز للمستأجر إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أن يحصل علي أذن من القضاء المستعجل في أن يجري الأعمال المقررة دون الحاج إلي الحصول علي موافقة المالك، وأن يستوفي ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه."

وتنص المادة 111 أيضاً من قانون المباني الجديد على أن:

"يجوز لذي الشأن التظلم من القرارات التي تصدره الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بهذه القرارات، وتختص بنظر التظلم لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار يندب وفقا لقانون السلطة القضائية، وتضم اثنين يختارهما المجلس الشعبي المحلي المختص لمدة سنتين، واثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أحدهما مهندس معماري أو مهندس تخطيط عمراني، والآخر مهندس مدني يختارهما المحافظ المختص لمد سنتين غير قابلة للتجديد.

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة علي الأقل من أعضائها بينهما اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبه أصوات الحاضرين، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة.

وعلي اللجنة أن تبت في التظلم المقدم إليها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون إصدار قرار التظلم بمثابة رفضه.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات التي تسير عليها اللجنة في أعمالها، وكيفية إعلان قراراتها إلي كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم."

وعلى ذلك يجوز لذوي الشأن أو لاتحاد الشاغلين التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة المشار إليها في المادة (90) من القانون في موعد غايته خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بالقرارات وذلك أمام لجنة التظلمات المشكلة طبقاً للمادة (92) من القانون بمقر الجهة الإدارية ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوباً بعلم الوصول.

وتفصل اللجنة في التظلمات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها ولها أن تطلب من مقدم التظلم استيفاء المستندات أو الدراسات التي تراها لازمة لاتخاذ قرارها ويكون قرارها نهائياً ويعلن إلى الجهة الإدارية المختصة كما يتم إعلانه إلى ذوي الشأن واتحاد الشاغلين بخطاب مصحوباً بعلم الوصول أو بالطريق الإداري.

وقد قضت محكمة النقض بأن:"لما كان الحكمة المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي الذي قضى بعدم قبول الطعن في قرار الهدم شكلا للتقرير به بعد الميعاد على ما أورده في مدوناته من أ "..... الثابت من مطالعة ملف العقار الذي أمرت المحكمة بضمه مستند (117) أن مالك العقار استلم صورة القرار في 1990/1/31 من مندوب الشياخة الذي قرر أنه لا يوجد سكان بالعقار وتم لصق الصورة الثانية على واجهة العقار بتاريخ 1990/1/30 وهو ذات ما دونه الخبير في تقريره.... وكان الثابت من ملف العقار المرفق بالأوراق أن مندوب الشياخة انتقل بتاريخ 1990/1/30 للعقار سالف البيان ولم يجد أحد من سكانه فلصق صورة من القرار على واجهة العقار،

ولم يثبت استكمال إجراءات الإعلان صورة منه بلوحة الإعلانات في مقر الشرطة الواقع في دائرتها العقار وفق القانون، فإن إجراءات الإعلان على هذه الصورة تكون غير مكتملة الخطوات التي نص عليها القانون، ويصبح هابط الأثر قانونا، ولا ينفتح به ميعاد الطعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه واعتبر لصق القرار على واجهة العقار فقط مجريا لميعاد الطعن فإنه يكن قد خالف القانون. (نقض مدني الطعن رقم 5128 لسنة 63ق جلسة 1994/1/17 - مجلة القضاة - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 476 - ص686 وما بعدها)

وقد قضت أيضاً محكمة النقض بأن " مواعيد الطعن على القرارات الصادرة من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة. تعلقها بالنظام العام انقضاء هذه المواعيد. أثره. سقوط الحق في الطعن. جواز التمسك بهذا السقوط في أية حالة كانت عليها الدعوى والتزام المحكمة بالتصدي له من تلقاء نفسها. (نقض مدني الطعن رقم 4850 لسنة 62ق جلسة 1993/11/14 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 477 - ص687)، وبأنه " قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط. ميعاد الطعن فيها. سريانه من تاريخ إعلانها. فوات ميعاد الطعن. أثره المادتان 58، 59 ق49 لسنة 1977 " (نقض مدني الطعن رقم 4850 لسنة 62ق جلسة 1993/11/14 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 478 - ص687)، وبأنه " الطعن في قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط سريان ميعاده من تاريخ الإعلان. لا يغني عن ذلك العلم اليقيني. وجوب الرجوع إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون المادتين 58، 59 ق49 لسنة 1977 " (نقض مدني الطعن رقم 1245 لسنة 59ق جلسة 1993/11/15 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 479 - ص687)، وبأنه " قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط. ميعاد الطعن فيه سريانه. من تاريخ إعلانه. شرطه. علم المعلن إليه بالقرار حقيقيا أو حكميا المادتان 58، 1/59 ق49 لسنة 1977" (نقض مدني الطعن رقم 5128 لسنة 63ق جلسة 1994/1/17 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني – القاعدة رقم 480 - ص687)، وبأنه " قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط ميعاد الطعن فيه سريانه من تاريخ إعلانه المادتان 58، 59 ق49 لسنة 1977 لا يغني عن ذلك العلم اليقيني بصدور القرار. وجوب الرجوع إلى ورقة الإعلان للتحقيق من تمامه لا محل للرجوع إلى الأحكام العامة الواردة في قانون المرافعات. علة ذلك. " (نقض مدني الطعن رقم 3426 لسنة 59ق جلسة 1994/4/7 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 481 - ص688)

طريقة إخطار قرار لجنة المنشآت:

يخطر ذوي الشأن من الملاك وشاغلي العقار بالقرارات المشار إليها في المادة السابقة كما يخطر بها ملاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون رقم 4 لسنة 1996، وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إخطار أي منهم يتم الإخطار بإيداع نسخة من القرارات في مقر الجهة الإدارية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر ذوو الشأن بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، وفي جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "لما كان الحكمة المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي الذي قضى بعدم قبول الطعن في قرار الهدم شكلا للتقرير به بعد الميعاد على ما أورده في مدوناته من أ "..... الثابت من مطالعة ملف العقار الذي أمرت المحكمة بضمه مستند (117) أن مالك العقار استلم صورة القرار في 1990/1/31 من مندوب الشياخة الذي قرر أنه لا يوجد سكان بالعقار وتم لصق الصورة الثانية على واجهة العقار بتاريخ 1990/1/30 وهو ذات ما دونه الخبير في تقريره.... وكان الثابت من ملف العقار المرفق بالأوراق أن مندوب الشياخة انتقل بتاريخ 1990/1/30 للعقار سالف البيان ولم يجد أحد من سكانه فلصق صورة من القرار على واجهة العقار، ولم يثبت استكمال إجراءات الإعلان صورة منه بلوحة الإعلانات في مقر الشرطة الواقع في دائرتها العقار وفق القانون، فإن إجراءات الإعلان على هذه الصورة تكون غير مكتملة الخطوات التي نص عليها القانون، ويصبح هابط الأثر قانونا، ولا ينفتح به ميعاد الطعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه واعتبر لصق القرار على واجهة العقار فقط مجريا لميعاد الطعن فإنه يكن قد خالف القانون. (نقض مدني الطعن رقم 5128 لسنة 63ق جلسة 1994/1/17 - مجلة القضاة - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 476 - ص686 وما بعدها)

اختصاص محكمة القضاء الإداري بالطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية:

تختص محكمة القضاء الإداري دون غيرها بالفصل في الطعون علي جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقا لأحكام هذا القانون، وإشكالات التنفيذ في الأحكام الصادرة منها في هذا الشأن، ويكون نظر الطعون والفصل فيها علي وجه السرعة، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات في أول جلسة، ولا يترتب علي الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك.

وقد قضت محكمة النقض بأن " قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط الطعن فيها. من اختصاص المحكمة المنصوص عليها في المادة 18 من القانون 49 لسنة 1977. نطاقه. م59 ق49 لسنة 1977. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى إلغاء القرار الصادر بالترميم لا خروج فيه عن حدود ولاية المحكمة." (نقض مدني الطعن رقم 1585 لسنة 59ق جلسة 1994/1/26 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 482 - س688)

يجب إلحاق قاضي بدرجة رئيس محكمة ابتدائية باللجنة التي تنظر التظلمات:

يجوز لذي الشأن التظلم من القرارات التي تصدره الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بهذه القرارات، وتختص بنظر التظلم لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار يندب وفقا لقانون السلطة القضائية، وتضم اثنين يختارهما المجلس الشعبي المحلي المختص لمدة سنتين، واثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أحدهما مهندس معماري أو مهندس تخطيط عمراني، والآخر مهندس مدني يختارهما المحافظ المختص لمد سنتين غير قابلة للتجديد.

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة علي الأقل من أعضائها بينهما اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبه أصوات الحاضرين، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة.

وعلي اللجنة أن تبت في التظلم المقدم إليها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون إصدار قرار التظلم بمثابة رفضه.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات التي تسير عليها اللجنة في أعمالها، وكيفية إعلان قراراتها إلي كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

وكذلك يجب إلحاق مهندس بتشكيل تلك اللجنة بالطريقة التي وضعتها المادة 111 من قانون المباني الجديد، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"إلحاق مهندس مختص بتشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعون في قرارات تقدير الأجرة وهدم المنشآت الآيلة للسقوط والصيانة. مقصوده خلو تشكيل المحكمة منه أثره بطلان الحكم وليس انعدامه المادتان 18، 59 ق49 لسنة 1977. (نقض مدني الطعن رقم 1217 لسنة 59ق جلسة 1993/11/8 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 483 - ص688)، وبأنه " الحكم المنعدم. ماهيته. خلو تشكيل المحكمة من مهندس معماري المادتان 18، 59 ق49 لسنة 1977. أثره. بطلان الحكم لانعدامه. علة ذلك. " (نقض مدني الطعن رقم 1905 لسنة 59ق جلسة 1993/11/17 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 484 - ص688)، وبأنه " وجوب إلحاق مهندس - بتشكيل المحكمة بنظر الطعن في قرارات تقدير أجرة الأماكن وهدم المنشآت الآيلة للسقوط والصيانة. خلو تشكيل المحكمة منه. أثره. بطلان الحكم " (نقض مدني الطعن رقم 1419 لسنة 59ق جلسة 1994/1/23 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 486 - ص688)، وبأنه " وجوب إلحاق مهندس مختص بتشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعون في قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط. المادتان 18، 19 ق49 لسنة 1977. علة ذلك. أثره. بطلان الحكم. العبرة ببيانات الحكم مكملة بمحضر جلسة النطق به " (نقض مدني الطعن رقم 2585 لسنة 59ق جلسة 1994/1/26 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 487 - ص688)، وبأنه " وجوب إلحاق مهندس مختص بتشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن في قرارات تقدير أجرة الأماكن وهدم المنشآت الآيلة للسقوط والصيانة. خلو تشكيل المحكمة منه. أثره. بطلان الحكم وليس انعدامه. المادتان 18، 49 لسنة 1977 "

(نقض مدني الطعن رقم 1793 لسنة 59ق جلسة 1993/12/12 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 485 - ص688)، وبأنه " إلحاق مهندس معماري أو مدني بتشكيل المحكمة الابتدائية عند نظر الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة ولجان المنشآت الآيلة للسقوط. المادتان 18، 59 ق49 لسنة 1977 استثناء من القواعد العامة بقانون المرافعات قصر هذا الاستثناء على المحكمة الابتدائية دون أن يتعداه إلى محكمة الاستئناف. علة ذلك. " (نقض مدني الطعن رقم 3705 لسنة 59ق جلسة 1994/4/10 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 488 - ص689)، وبأنه " ثبوت صدور الحكم الابتدائي وفقا لتشكيل المحكمة الذي أوجبته المادة 18 ق49 لسنة 1977. لا عبرة بعدم توقيع المهندس الملحق بتشكيل المحكمة علة ذلك. جحد الثابت بالحكم غير جائز إلا باتخاذ إجراءات الطعن بالتزوير التحدي بالرخصة المخولة للمحكمة بمقتضى نص المادة 58 إثبات. عدم جوازه مادامت لم ترى في حدود سلطتها التقديرية استعمالها " (نقض مدني الطعن رقم 2096 لسنة 60ق جلسة 1994/7/10 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 490 - ص689)

إجراءات لجنة التظلمات:

يحق لذوي الشأن التظلم من قرارات الجهة الإدارية لدى لجنة التظلمات التي يصدر المحافظ المختص قراراً بتشكيلها طبقاً لأحكام المادة (111) من القانون والتي تختص بالنظر في التظلمات المقدمة من ذوي الشأن، على أن تختار اللجنة مقرراً لها يقوم بعرض التظلمات الواردة من ذوي الشأن على اللجنة للبت فيها طبقاً لأحكام القانون، وتعقد اللجنة اجتماعاً واحداً على الأقل كل أسبوع بمقر الوحدة المحلية المختصة وتتولى إخطار الجهة الإدارية بقراراتها لوضعها موضع التنفيذ، ويُعلن ذوو الشأن بتلك القرارات بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

ويتعين على اللجنة في حالة طلب استيفاء للمستندات المقدمة مراجعة ذوي الشأن خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم طلب التظلم على أن يقوم ذوو الشأن بتقديم الاستيفاءات المطلوبة خلال أسبوع من تاريخ إعلانهم.

وقد قضت محكمة النقض بأن " تنفيذ قرار الهدم الصادر من اللجنة بالمنشآت الآيلة للسقوط. مناطه. صيرورته نهائيا بعدم الطعن عليه خلال الميعاد أو صدور حكم نهائي بالهدم. مؤداه اعتباره قرارا عينيا متعلقا بالعقار. (نقض مدني الطعن رقم 3412 لسنة 62ق جلسة 1994/4/14 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 491 - س689)، وبأنه " انتهاء الحكم إلى تأييد قرار التنظيم المطعون فيه - مؤداه - وجوب تنفيذ الهدم أو الترميم خلال الأجل الوارد به عدم مخالفة ذلك لحكم المادة 59 ق49 لسنة 1977 " (نقض مدني الطعن رقم 3541 لسنة 59ق جلسة 1994/7/2 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 492 - ص689)، وبأنه " تأييد الحكم المطعون فيه الحكم الابتدائي الذي قضى بتأييد قرار الإزالة. مؤداه. التزامه بذات أجل التنفيذ الوارد به " (نقض مدني الطعن رقم 2096 لسنة 60ق جلسة 1994/7/10 - مجلة القضاة الفصلية - س27 - العدد الثاني - القاعدة رقم 493 - ص689)

طـالــب الترخيــص:

يسري حكم المادة 39 من القانون رقم 119 لسنة 2008 على أفراد وهيئات القطاع الخاص والوزارات والمصالح الحكومية والجمعيات التعاونية ووحدات الإدارة المحلية وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال العام والهيئات العامة.

وقد كان القانون القديم يستثني الهيئات الحكومية وغيرها من شروط الحصول على ترخيص.

وقد قضت محكمة النقض في ظل القانون القديم بأن: "جاء نص المادة الأولى من القانون رقم 656 لسنة 1954 في شأن تنظيم المباني مطلقا من كل قيد، وليس فيه ما يفيد قصر الرخصة على الأبنية التي تقام على الأملاك الخاصة دون العامة مادام الشارع قد أوجب في هذه المادة الحصول على ترخيص لكل بناء يراد إقامته أو تعديله أو هدمه أو غير ذلك من الأعمال التي أشار إليها النص، أما المادة الثالثة من القانون فليس في صياغتها ما يفيد تخصيص عموم الحكم الوارد في المادة الأولى، إذا أن الشارع إنما قصد بهذه المادة بيان حكم الأحوال الغالبة في أعمال التنظيم، وهى التي يكون فيها مالك الأرض هو نفسه صاحب البناء الذي يطلب عنه الترخيص." (الطعن رقم 2323 لسنة 30ق جلسة 1961/3/13)

وقد نصت المادة الأولى من الأمر العسكري رقم 7 لسنة 1996 على هذا الحظر بالنسبة للملاك والمستأجرين وسائر الأفراد وهيئات القطاع الخاص، والجمعيات التعاونية، والأندية والاتحادات والنقابات، وكذا وزارات الحكومة ومصالحها وأجهزتها ووحدات الإدارة المحلية، والهيئات والمؤسسات العامة، وهيئات وشركات القطاع العام.

فهى قد فصلت ما أجملته المادة الرابعة من القانون رقم 106 لسنة 1976.

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بأن:

"استظهار الجمعية العمومية أن المشرع في القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء اشترط الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك قبل إنشاء أي مبان أو إقامة أي أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية، كما أوجب أن يتم البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها، وناط المشرع بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في حالة مخالفة ذلك اتخاذ الإجراءات الإدارية اللازمة لوقف هذه الأعمال ثم يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قرارا بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها في المادة 16 من القانون رقم 106 لسنة 1976 وأوضحت اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه أنه فيما يتعلق بإقامة الجهات الحكومية لمبانيها فإنه يكتفي بإخطارها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بشروعها في البناء أو إقامة الإنشاءات والمشروعات الخاصة بها قبل التنفيذ بشهر على الأقل وذلك بخطاب مسجل أو بتسليم الإخطار لها باليد ويتعين على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فور تلقي الإخطار مراجعة الرسومات الهندسية والتأكد من مطابقتها ودراسة الموقع ثم إخطار الجهة ذات الشأن خلال أسبوع على الأكثر من تلقي الإخطار، إما بالموافقة على الموقع والأعمال أو الرفض مع بيان المخالفات لاتخاذ إجراءات تصحيحها - ومن ناحية أخرى فإن المشرع اعتبر انقضاء المدد المحددة للبت في الترخيص أو الإخطار (حسب الأحوال) دون صدور قرا مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالرفض مع بيان المخالفات لاتخاذ إجراءات تصحيحها في حالة الإخطار واستيفاء بعض البيانات أو المستندات في حالة طلب الترخيص اعتبر المشرع ذلك بمثابة الموافقة - المادة (4)

من القانون آنف الذكر قد استلزمت الحصول على ترخيص أو القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قبل الشروع في إقامة المباني أو المنشآت وأوضحت اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه أنه يكيف قيام الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات وغيرها من الجهات المشار إليها في المادة 52 منها بإخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فكان يعتبر الإخطار كالترخيص حيث إن المشرع قدر أن الحكومة ومصالحها العامة ونحوها من الهيئات العامة والمحلية وهيئات القطاع العام وشركاته لا يسوغ لها مخالفة القانون أو الخروج على أحكامه فيما فرضه من مراعاة الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية لدى إقامتها لمنشآتها أو مبانيها بما قنع معه بمجرد إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالعزم على التنفيذ وهو ما عدل عنه المشرع بعد ذلك في القانون رقم 101 لسنة 1996 حيث استلزم حصول الجهات الحكومية على ترخيص قبل الشروع في إقامة مبانيها – الجمعية العمومية خلصت مما تقدم أنه لما كانت مصلحة الضرائب على المبيعات أخطرت حى المعادي بشروعها في تغطية جزء من سقف الدور الأول بالعقار المشار إليه - على نحو ما ذكرته المصلحة بكتابها المشار إليه آنفا ولم يجحد حى المعادي ذلك أو ينكره - فإن المصلحة تكون قد التزمت بما هو مقرر عليها قانونا وإذ لم يعترض الحى على تلك الأعمال خلال المدة المقررة قانونا فمن ثم يغدو قرار الإزالة رقم 159 لسنة 1995 الصادر من رئيس حى المعادي وطره بإزالة الأعمال التي أقامتها مصلحة الضرائب على المبيعات فاقدا سنده القانوني - لا محاجة في القول بأن قرار إزالة المشار إليه صادر ضد جمعية بدر التعاونية للإسكان ذلك أن مصلحة الضرائب على المبيعات بصفتها المشترية من الجمعية تعتبر خلفا خاصا لها، ومن ثم تتحقق مصلحتها في النعى على ذلك القرار فضلا على أن مصحة الضرائب على المبيعات هي القائمة بالأعمال محل قرار الإزالة المشار إليه - مؤدى ذلك - عدم مشروعية قرار رئيس حى المعادي وطره رقم 159 لسنة 1995 الصادر بإزالة الأعمال التي أقامتها مصلحة الضرائب على المبيعات ببرج بدر بالمعادي." (فتوى رقم 1149 بتاريخ 1997/10/19 ملف رقم 2885/2/32 - جلسة 1997/10/1)

وعلى ذلك فإن صفة طالب الترخيص للشخص الاعتباري العام والخاص عندئذ تتمثل في الممثل القانوني له، أو المعهود إليه بإدارته كرئيس مجلس الإدارة، أو المدير العام، أو من له صفة النيابة القانونية عنها، إذ هو المسئول عما يقع منه أو من أحد العاملين بالمخالفة لأحكام قانون المباني، يؤكده ما نصت عليه المادة 1/9 من القانون 61 لسنة 1963 الخاص بإصدار قانون الهيئات العامة، ويبدو واضحاً من الأمر العسكري رقم 7 لسنة 1996 أن المشرع المصري قد توسع في صفة طالب ترخيص البناء فجعل الملاك، والمستأجرين، والمهندسين، والمقاولين، وسائر الأفراد، وهيئات القطاع الخاص، والجمعيات التعاونية، والأندية، والاتحادات، والنقابات، وكذا وزارات الحكومة، مصالحها، وأجهزتها، ووحدات الإدارة المحلية، والهيئات والمؤسسات العامة، وهيئات وشركات القطاع العام، وهيئات وشركات قطاع الأعمال سواء في طلبه.

شـــروط التــرخيص

ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في الفقرة الأولي إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقه مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد إخطار الحريق.

وتبين اللائحة التنفيذية لقانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 تلك الاشتراطات والالتزامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه.

وتمشياً مع الاتجاه الحالي الذي ثبتت سلامته أحال قانون المباني الجديد في شأن التفاصيل إلى اللائحة وهي من المواد 93 وما بعدها.

وهناك عدة شروط يجب توافرها قبل منح الترخيص وهى:

الشرط الأول: يجب أن تكون المباني والأعمال مطابقة لأحكام القانون:

وينبغي أن تسير حركة البناء وتشييد المدن وفق قواعد مرسومة، وأن لا تترك لأهواء الأفراد النفسية ورغباتهم لضمان صلاحيتها من النواحي الفنية والصحية، وسلامتها من الناحية الهندسية، وأدائها للخدمات المطلوبة، ومن ثم كان لابد من صدور التشريعات المنظمة لحركة البناء والعمران في البلاد، كما أن المحافظة على جمال وتنسيق ورواء المدن يتطلب وجود قواعد عامة مجردة ومحددة يلتزم بها الأفراد. (عبد الناصر العطار ص648 - أشرف توفيق ص3 - حامد الشريف - المنجي)

ونظراً لخطورة أعمال البناء وما يتعلق بها من تعديل وتعلية.... الخ، وما يستخدم فيها من مواد بناء محلية ومستوردة، وما تمثله المباني من ثروة قومية واقتصادية بالنسبة للدولة وللأفراد، فقد استلزم هذا من المشرع ذاته أن يقوم بمراقبة حركة البناء والتعمير، للحفاظ على الصالح العام وعلى هذا القطاع من الثروة القومية، عن طريق فرض تشريعات خاصة تحدد قواعد حركة البناء. (أحمد خالد علام ص149 - العطار ض648)

الشرط الثاني: يجب أن تكون المباني والأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة

يجب أن تتفق أعمال البناء والمباني مع الأصول الفنية والمواصفات العامة بأن تساير ما استحدث من مواصفات عامة وأصول فنية لتصميم وتنفيذ المباني وأن تساير التطور العمراني وما استجد فيه وأن تكون إقامة المباني وتنظيم التجمعات السكنية وفقا للكثافة البنائية أو السكانية قائم على أسس سليمة.

وقد قضت محكمة القضاء الإداري بأن: "تراخيص أعمال البناء إنما تستهدف في حقيقتها أصلا التحقق من مطابقة مشروع البناء، وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المباني ومخططات المدن، وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية، والمواصفات العامة." (الطعن رقم 2896 لسنة 29ق جلسة 1985/12/14)

ويقصد أيضاً باتفاق المباني والأعمال مع المواصفات العامة اتفاق المباني مع المواصفات العامة لمستويات الإسكان المختلفة التي نصت عليها اللائحة التنفيذية للقانون رقم 106 لسنة 1976 الصادرة بالقرار الوزاري رقم 237 لسنة 1977 في الفصل الرابع من الباب الأول، المعدلة باللائحة التنفيذية للقانون رقم 136 لسنة 1981. (عزمي البكري ص106)

وقد حددت اللائحة التنفيذية رقم 144 لسنة 2009 لقانون البناء الجديد رقم 119 لسنة 2008 الاشتراطات البنائية العامة وهي:

مادة (93):

يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع الداخلي للطابق الواحد مقاساً من مستوى السطح النهائي للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهر في جميع الأدوار 2.7 متراً ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور إلى 2.30 متر بالنسبة للمداخل والطرقات الداخلية والحمامات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما في حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز 25٪ من مساحة الغرفة.

مادة (94):

يجب ألا يقل المسطح الداخلي لأي غرفة من غرف المبنى أو مرافقه أو أي بعد فيها عما يلي:

الاستخدام	الحد الأدنى للمسطح الداخلي (بالمتر	الحد الأدنى للبعد
غرف سكنية	7.5	2.5
دورة مياه	0.80	0.90
مطابخ	3.00	1.50
حمامات	1.50	1.20
غرفة	5.00	2.00

مادة (95):

يجب تهيئة دورة مياه لاستعمال المترددين على المحلات التجارية.

مادة (96):

يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء للوحدات السكنية فتحة أو عدة فتحات والإضاءة الطبيعية تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة، ويجب ألا يقل المسطح الإجمالي للفتحة عما يلي:

(8٪) من مسطح أرضية الغرف السكنية.

(10٪) من مسطح أي مرفق من مرافق البناء (حمام - مطبخ - دورة مياه - بئر سلم بالدور - وما إليه).

وفي حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم، وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء.

وتعامل الأماكن المخصصة للمعيشة (صالون – غرفة طعام – استقبال) معاملة الغرف السكنية.

ولا تسري هذه الأحكام على صالات التوزيع والطرقات والمداخل والصنادر وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلمبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما في حكمها.

ويجوز عمل فتحات للتهوية والإضاءة بالنسب المبينة في هذه المادة بالسقف بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.

وفيما عدا مطابخ الوحدات السكنية يجوز إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء بطريقة صناعية، على أنه يجوز في حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الإدارية التي لا تتوافر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وإنارة الحمامات ودورات المياه الملحقة بالغرف بمسطح لا يقل عن 1.5 متر مربع، ولا يقل أي من أبعاده عن متر واحد.

وتستثنى الفتحات بواجهات المباني الإدارية من النسب المحددة بهذه اللائحة.

يجوز أن تكون المطابخ في الوحدات السكنية جزء من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة وفق أحكام هذه اللائحة من الجزء المقابل للمطبخ مع توفير التهوية الميكانيكية المناسبة للمطبخ إذا لزم الأمر.

ويجب مراعاة توافر الاشتراطات الآتية في الفتحات:

في حالة وجود باب يفتح مباشرة على درج سلم فإنه يجب أن تفصل بينهما مسافة لا تقل عن متر واحد.

ألا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك عن 0.9 من المتر إلا في حالة وجود بلكونات أو شرفات أمام هذه الشبابيك من الخارج أو وجود مانعات السقوط (درابزين) بارتفاع لا يقل عن 0.9 من المتر.

يجب أن تكون الفتحة متصلة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز آلي لجهاز التكييف فتحة تهوية.

مادة (97):

يكون الحد الأدنى لعروض الأبواب على النحو التالي:

الغرف السكنية والمكاتب	**80 سم**
المطابخ والحمامات ودورات المياه	**70 سم**
المحلات التجارية	**100 سم**
الجراجات	**280 سم**

مادة (98):

يراعى عند إقامة المباني أو تعليتها أو إجراء تعديلات بها أن تتوافر بالأفنية المخصصة لإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي:

الجزء من المبنى المطلوب إنارته وتهويته	نوع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
الغرف السكنية والمكاتب	خارجي	0.25 ع أو 3 متر أيهما أكبر	--
	داخلي	0.25ع أو 3 متر أيهما أكبر	9م2 أو مربع ربع الارتفاع أيهما أكبر
حمام - مطبخ - دورة مياه - سلم - الأماكن المخصصة للغسيل والتخزين	خارجي	2.5م	--
	داخلي	2.5م	7.5م2 إذا كانت ع أقل من أو تساوي 10م 10م2 إذا كانت ع أقل من أو تساوي 20م 12.5م2 إذا كانت ع أقل من أو تساوي 30م ويزداد المسطح 2.5م2 لكل 10م زيادة في الارتفاع
(ع) تساوي ارتفاع أعلى واجهة للبناء تطل على الفناء مقاساً من جلسة أول فتحة مطلوب إضاءتها وتهويتها من هذا الفناء.			

وفي حالة عمل بروز أو كرانيش فيجب ألا يقلل ذلك من الحد الأدنى لمسطح الفناء وبالنسب الموضحة بالجدول عاليه.

ويجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.

مادة (99):

في حالة وجود غرف أو مرافق لا يتيسر فتح نافذة لها مطلة على الطريق أو الفناء مباشرة يجوز عمل ارتدادات (منور الجيب) بواجهات المباني المطلة على الطرق العامة أو الخاصة أو الأفنية بقصد الإنارة والتهوية، ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه وأن تكون النافذة في الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر، ويجوز عمل شرفات بالارتداد في حدود نصف عرضه فقط.

مادة (100):

يجب أن تتوافر في السلالم الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي:

الطول الظاهر للدرجة	110 سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات 130 سم إذا كان عدد الوحدات بالدور يزيد على أربع وحدات
القطاع العرضي للدرجة	النائمة لا تقل عن 27سم القائمة لا تزيد عن 17سم
الحد الأقصى لعدد الدرجات المتوالية	14 درجة تليها صدفة لا يقل عرضها عن أربع نوائم.
أقل ارتفاع للكوبستة	90 سم

يجب أن يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع فوق الارتفاع فوق أي درجة 2.1 متراً.

وتستثنى من هذه الاشتراطات سلالم أبراج دور العبادة، أما بالنسبة للسلالم الدائرية والمروحة فيجب أن تتوافر فيها الاشتراطات الموضحة بالجدول على أن تقاس عرض النائمة على بعد 45 سم من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلي.

مادة (101):

لا يجوز إقامة سلالم أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل أبعاد أو مسطحات الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة.

مادة (102):

لأصحاب العقارات المتلاصقة الاتفاق على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة، وال يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولا يزيد الهواء ولا يزيد ارتفاعه على ثلاثة أمتار داخلاً فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط 1.8 متراً، ويجب على الملاك شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني قبل منح الترخيص لأي منهم مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية.

وفي حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو في حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء يجب شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء.

مادة (103):

يجوز عمل بروز في واجهات المباني المقامة على حد أي طريق عام أو خاص طبقاً للشروط الآتية:

عمل كورنيش أو بروز نافذة في الدور الأرضي بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف متر من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على 10 سم في الشوارع التي يتراوح عرضها بين ثمانية وعشرة أمتار، على 20 سم في الشوارع التي يزيد عرضها على ذلك.

يجب في المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفية الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والبلكونات والسلالم المكشوفة عن 0.9 من المتر بالنسبة للأدوار الخمسة الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار 5 سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية وبحد أقصى 1.2 متراً، ويجب أن يكون الدرابزين مصمما بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار من 10 سم فأكثر.

لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة 10% والأبراج 5% من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز في الحالتين 1.25 متر .

كما يجب أن يترك 1.5 متر من حدود المباني المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المشكوفة ، وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن 180 درجة فيلزم أن يترك متر ونصف المتر من منتصف الزاوية من الواجهتين دون عمل بروز فيها .

ويشترط ألا يتجاوز طول البرج نصف طول الواجهة وتستثنى من هذا الشرط المباني أو الأدوار غير السكنية . (هذه الفقرة (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم 200 لسنة 2010)

يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار 25 سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقاً لنص البند السابق أو من صامت الواجهة في الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج في الواجهات المطلة على أفنية خارجية.

لا يصرح ببروز أي بلكون أو فرندة على طريق أو شارع عرضه أقل من ستة أمتار أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات.

مادة (104):

لا يدخل في حساب ارتفاع المبنى مرافق الخدمات العامة (مثل غرف المصاعد وآبار السلالم وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي)، ويكون ارتفاعها بحد أقصى خمسة أمتار، ولا يسمح باستخدامها لأي أغراض مخالفة لخدمات المبنى.

ويجب ألا يزيد مسطح مرافق الخدمات بدور السطح على 25٪ من مسطح الدور الأرضي وألا تشكل في مجموعها وحدة سكنية، كما يصرح بوصول المصاعد لخدمة دور السطح.

مادة (105):

على المهندس أو المكتب المصمم مراعاة متطلبات الشركات المختصة بتوصيل المرافق والخدمات للعقار.

مادة (106):

يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في إنشاء المباني التي سيتم الترخيص بها فيما عدا ما يلي:

المباني السكنية (الشقق السكنية والفيلات) والتي ينطبق عليها ما يأتي:

ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على 16 متر من منسوب الشارع.

مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على 400 متر مربع.

انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.

مباني الإشغالات الإدارية والمهنية ومباني الإشغالات التجارية ومجموعة الإشغالات الصناعية والتخزين منخفضة الخطورة إذا كان:

ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على 4 متر من منسوب الشارع.

مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على 200 متر مربع.

إنخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.

مادة (107):

يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في الحالات الآتية:

التوسعات أو التعليات حتى لو كانت ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة إلا بعد التأكد من أن المبنى بعد التعديل محققاً لأحكام الكود.

عند تعديل نوعية الإشغال للمبنى أو لجزء منه بحيث يكون ذلك التعديل محققاً لمتطلبات الكود.

مادة (108):

يلتزم طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى وذلك وفقاً للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراجات في الكود المصري لاشتراطات الأمان للمنشآت المتعددة الأغراض وكذلك أحكام (الملحق أ) من ذات الكود، ويستثنى من ذلك المبنى الذي لا يتجاوز إجمالي مسطحاته المبنية 250م2.

الشرط الثالث: يجب أن تكون المباني والأعمال متفقة مع مقتضيات الأمن

يجب التأكد من مطابقة أعمال البناء المراد إقامتها لأهداف الضبط العام التقليدية، المتمثلة في المحافظة على النظام العام بعناصره الثلاثة، الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة لما بينهما من تداخل في السلطة والاختصاصات وصلات وثيقة، بالإضافة إلى تحقق الأهداف الخاصة بالضبط الإداري الخاص بتنظيم المباني، والتأكد من مطابقتها لأحكام قانون البناء والقوانين الأخرى المرتبطة به، وموافقتها للأصول الفنية والمواصفات العامة المقررة، وهو ما أكدته المادة 2/4 من قانون المباني. (الدكتور عادل السعيد أبو الخير - الضبط الإداري وحدوده ص122)

وتستلزم مقتضيات الأمن العام أن يطمئن جمهور الأفراد من الجيران والمارة على نفسه وماله من خطر الاعتداءات، التي يمكن أن تقع عليه في الطرق والأماكن العامة، وذلك باتخاذ السلطات الإدارية للتدابير والإجراءات اللازمة، لوقايتهم من انهيارات المباني الآيلة للسقوط، أو المقامة بمواد بناء مغشوشة، أو لم يراع فيها وضع المواصفات العامة والأصول الفنية المقررة هندسيا، سعيا وراء الربح والكسب غير المشرع استغلالا لأزمة المساكن، أو نتيجة لأى فعل مادي عمراني جديد كعمل ستارة أو تندة، أو هدم جدار أو غيرها، بالإضافة إلى الكوارث الناجمة عن الطبيعة أو غيرها. (دكتور محمد فؤاد - المرجع السابق ص578)

ولقد نص المشرع على توفير متطلبات الأمن في المباني وسلامتها، لأن الأمان في المسكن أو المبنى مرتبط ارتباطا وثيقا باستقرار المجتمع، بأن تجهز التصميمات للأساسات والهياكل الخرسانية من أعمدة وأسقف وحوائط على أسس ومعايير محددة، كما حدد بيان مواصفات مواد البناء والأحمال الحية والميتة المفترضة عند التصميم، والأساسات العادية، أو الخوازيق، وجهد التحميل على التربة، ومواصفات توصيلات الأجهزة الصحية، والتوصيلات الكهربائية، والمصاعد وصب الخرسانات، وسلالم الحريق، كما استلزم من المرخص له مراعاة أحكام الإضاءة والتهوية، واشتراطات الأفنية، والاشتراطات البنائية العامة من بناء الوحدات السكنية بأبعاد ومساحات محددة فنيا وقانونيا، وتحديد أماكن لتجميع القمامة، وأخرى لإيواء السيارات.... وغيرها من قواعد خاصة، للمحافظة على البيئة العمرانية من أي تلوث أو خطر يهدد الصحة العامة لشاغلي المبنى وغيرهم من المارة والجيران، خصوصا ود زاد الاهتمام بالصحة العامة بسبب الازدحام السكاني، وتعقد الحياة الإدارية الحديثة، وسهولة الاتصال بين الناس،

حيث صارت الأمراض تأخذ شكل الكوارث الاجتماعية الحقيقة، والتي تكون قابلة لأن تحدث اضطرابا جسيما في النظام العام، فكان أن صدر قانون خاص بحماية البيئة، كما تم إنشاء وزارتين خاصتين لحماية البيئة والصحة. (دكتور أحمد خالد علام - التشريعات المنظمة للعمران ص33 - دكتور عادل السعيد أبو الخير - المرجع السابق ص155)

الشرط الرابع: يجب أن تكون المباني والأعمال متفقة مع مقتضيات القواعد الصحية

الشرط الرابع من شروط الترخيص هو أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون. (الدكتور محمد المنجي - المرجع السابق)

ومن أمثلة القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون نذكر الآتي: في حالة إنشاء دكاكين بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة ليستعملها أصحاب وعمال هذه الدكاكين، وذلك وفقا لما تقرره الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ويجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة تطل على طريق أو على فناء مستوف للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة، ولا يجوز بأى حال من الأحوال أن يقل سطح الفتحة عن النسب الواردة باللائحة التنفيذية يجب أن تكون الأفنية المخصصة لتهوية وإنارة غرف ومرافق البناء عند إقامة المباني أو تعليتها أو إجراء تعديل في المباني القائمة مطابقة للاشتراطات الواردة باللائحة التنفيذية، لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة 41، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء، وبشرط ألا يزيد ارتفاعه عن 3 أمتار، داخلا فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز، وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط 1.80 مترا، ويجب على الملاك تسجيل هذا الاتفاق قبل منح الترخيص في البناء لأى منهم - وفي حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد، أو في حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء، يجب تسجيل هذه الأفنية لمنفعة المباني المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء.

وقد نصت المادة 135 مكرر من قرار وزير الإسكان رقم 200 لسنة 2010 على أن :

يجوز للمحافظ المختص أن يصدر قرار بالتجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي يتم تنفيذها والتي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية وذلك في الحدود التالية :

10% من البروزات المسموح بها لواجهات المباني المطلة على الطرق والأفنية .

5% من الطول الظاهر لدرج السلم .

5% من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ ويشترط ألا تقل المساحة عن 95% من المساحة الواجب توافرها .

10% نسبة سماح تراعى عند قياس أبعاد ومسطحات الابنية بمختلف أنواعها.

10% نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها بشرط عدم زيادة عدد الأدوار المرخص لها .

الشرط الخامس: يجب تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق

يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في إنشاء المباني التي سيتم الترخيص بها فيما عدا ما يلي:

المباني السكنية (الشقق السكنية والفيلات) والتي ينطبق عليها ما يأتي:

ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على 16 متر من منسوب الشارع.

مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على 400 متر مربع.

انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.

مباني الإشغالات الإدارية والمهنية ومباني الإشغالات التجارية ومجموعة الإشغالات الصناعية والتخزين منخفضة الخطورة إذا كان:

ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على 4 متر من منسوب الشارع.

مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على 200 متر مربع.

إنخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.

يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في الحالات الآتية:

التوسعات أو التعليات حتى لو كانت ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة إلا بعد التأكد من أن المبنى بعد التعديل محققاً لأحكام الكود.

عند تعديل نوعية الإشغال للمبنى أو لجزء منه بحيث يكون ذلك التعديل محققاً لمتطلبات الكود.

وفي حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال من المالك أو اتحاد الشاغلين تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية المقررة من تحرير محضر مخالفة وقرار تصحيح أو إزالة للأعمال المخالفة وإعلان المتسبب أو من يمثله قانوناً على محل إقامته بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وفي حالة عدم قيام ذوي الشأن بتصحيح أو إزالة المخالفة وذلك خلال مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ إعلانه بالمخالفة، تقوم الجهة الإدارية من خلال من تعهد إليهم بتنفيذ قرارات التصحيح أو الإزالة إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه تقوم الجهة الإدارية بالإخلاء الإداري لهم مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاؤهم وبيان العين التي تم إخلاؤها طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة، وتعتبر العين في خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً ويكون لمن تم إخلاؤهم الحق في العودة إلى العين بعد انتهاء أعمال التصحيح أو الإزالة دون الحاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه، ويتحمل المتسبب في المخالفة تكاليف التصحيح أو الإزالة إضافة إلى القيمة الإيجارية للوحدات التي تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين انتهاء الأعمال، وفي حالة امتناع المتسبب عن السداد تحصل الجهة الإدارية النفقات عن طريق الحجز الإداري.

الشرط السادس: صلاحية المبنى للإشغال

شهادة صلاحية المبنى للإشغال: يصدر المهندس المشرف على التنفيذ شهادة صلاحية المبنى للإشغال طبقاً للنموذج المرفق تفيد أنه تم التنفيذ طبقاً للترخيص الصادر ولأحكام قانون البناء والكودات المنظمة والمواصفات القياسية وهذه اللائحة على أن تودع الشهادة بالجهة الإدارية.

وتلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في خلال مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع شهادة صلاحية المبنى للإشغال بمعاينة المبنى للتأكد من إنهاء جميع الأعمال وجميع التشطيبات الخارجية والأفنية والأجزاء المشتركة من المبنى وملحقاته طبقاً لشهادة الإشغال المقدمة، وبناء عليه تقوم الجهة الإدارية بما يلي:

إصدار خطابات للجهات المختصة لتوصيل المرافق وتسليمهم إلى المالك.

إصدار خطاب بإتمام الأعمال إلى شركة التأمين.

قواعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئي:

يجوز إصدار شهادة إشغال جزئية طبقاً للنموذج المرفق لجزء من المبنى أو أحد أدواره قبل استكماله، وبعد استيفاء كافة المتطلبات اللازمة على أن يكون ذلك وفقاً لتقرير مقدم من المهندس المشرف على الأعمال يفيد بصلاحية الجزء المراد إشغاله، وألا يتعارض إشغال هذا الجزء مع استكمال باقي أعمال الترخيص.

ويشترط لإصدار شهادة صلاحية جزئية تشطيب الجزء المراد إشغاله من الخارج.

ولا يجوز للمالك البدء في استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئي إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة باستكمال أعمال البناء ويكون ذلك عن طريق التقدم بطلب استكمال أعمال الترخيص على أن تقوم الجهة الإدارية بالموافقة على استكمال الأعمال في حالة مطابقة الأعمال للترخيص المنصرف وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب.

وإذا توقف البناء لمدة تزيد على ثلاث سنوات يجب الحصول على موافقة الجهة الإدارية بالتأكد من مطابقة الاشتراطات البنائية والتخطيطية السارية للترخيص المنصرف وتقوم الجهة الإدارية بالموافقة على استكمال الأعمال في حالة المطابقة وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب.

وفي حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص له، أو استخدامه في غير هذا الغرض أو في حالة امتناعهم عن تشغيل المصعد أو الإخلال بالاشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال، تقوم الجهة الإدارية بتوجيه إنذار لهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول متضمناً الأعمال المخالفة والتوصيات اللازمة، وتوضع صورة من هذا الكتاب على واجهة العقار وعلى المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال تنفيذ ما ورد بالإنذار خلال شهر من تاريخ إعلامهم وإفادة الجهة الإدارية بذلك، وفي حالة عدم التنفيذ يتم العرض على المحافظ المختص لإصدار قرار بتنفيذ الأعمال عن طريق من تعهد إليه الجهة الإدارية على نفقة المتسبب بالإضافة إلى 10٪ مصروفات إدارية ويتم تحصيل هذه المبالغ عن طريق الحجز الإداري في حالة امتناعهم عن السداد.

وفي حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال من المالك أو اتحاد الشاغلين تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية المقررة من تحرير محضر مخالفة وقرار تصحيح أو إزالة للأعمال المخالفة وإعلان المتسبب أو من يمثله قانوناً على محل إقامته بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وفي حالة عدم قيام ذوي الشأن بتصحيح أو إزالة المخالفة وذلك خلال مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ إعلانه بالمخالفة، تقوم الجهة الإدارية من خلال من تعهد إليهم بتنفيذ قرارات التصحيح أو الإزالة إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه تقوم الجهة الإدارية بالإخلاء الإداري لهم مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاؤهم وبيان العين التي تم إخلاؤها طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة، وتعتبر العين في خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً ويكون لمن تم إخلاؤهم الحق في العودة إلى العين بعد انتهاء أعمال التصحيح أو الإزالة دون الحاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه، ويتحمل المتسبب في المخالفة تكاليف التصحيح أو الإزالة إضافة إلى القيمة الإيجارية للوحدات التي تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين انتهاء الأعمال، وفي حالة امتناع المتسبب عن السداد تحصل الجهة الإدارية النفقات عن طريق الحجز الإداري.

ويقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتي:

أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً.

أي مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد التصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

تغيير استخدام المباني أو أي من وحداتها لغير الغرض المرخص به وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة.

ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد تقديم شهادة من الجهة الإدارية بعدم توافر أي من الشروط السابقة.

قرار محافظ القاهرة رقم 25 لسنة 1978

بشأن قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات

ومواسير المياه في العقارات المبنية

(نشر بالوقائع المصرية العدد "112" في 1978/5/14)

محافظ القاهرة

بعد الإطلاع على القانون رقم 52 لسنة 1975 بإصدار قانون الحكم المحلي ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.

وعلى ما عرضه علينا السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لمرفق مياه القاهرة الكبرى.

قــرر

مادة (1): يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبني مع استخدام المواسير الداخلية والوصلة الخارجية بأقطار تسمح بوصول المياه إلي المبني جميعه طبقاً للمشورة الفنية التي توصى بها الجهة القائمة على مرفق المياه ومع مراعاة ما يلي:

أ) ألا يقل تصرف الطلمبة عن ثلث متر مكعب في الساعة مضروباً في عدد وحدات المبني وبشرط ألا يقل تصرف الطلمبة عن متر مكعب واحد في الساعة بأي حال من الأحوال.

ب) أن تعمل الطلمبة على رفع متغير يعادل عدد أدوار المباني مضافاً إليه دور آخر وعلى أساس ارتفاع الدور أربعة أمتار ناقص ضغط المياه بالشبكة والذي يتراوح بين 5 ـ 30 متراً.

ج) أن تكون سعة الخزان أو الخزانات المطلوبة بما لا يقل عن ربع متر مكعب لكل وحدة من وحدات المبني وبحد أدني متر مكعب ويكون من الخرسانة المسلحة المبطنة من الداخل بالموزايكو أو القيشاني أو أي مادة مماثلة أو من الصاج المجلفن أو من أي مادة أخري مناسبة ومغطاة بإحكام لمنع التلوث مع عمل التوصيلات اللازمة لإمكان غسل وتطهير الخزانات على فترات مع خضوعها للتفتيش الصحي الدوري. وفى حالة عدم قيام المالك بتطهير الخزانات كلما تطلب الأمر ذلك فيتم التطهير بمعرفة الجهة الإدارية المختصة على نفقته وعلى المالك التأكد من كفاءة تصميم السقف الحامل للخزانات.

د) أن تكون الطلمبة متصلة بمحرك كهربائي "موتور" مناسب عن طريق وصلة مرنة وتكون قدرة المحرك لا تقل عن ضعف القوة اللازمة لإدارة الطلمبة عند التصرف والرفع المطلوبين حتى يكون المحرك ذو قوة مناسبة لاحتمال زيادة تصريف الطلمبة نتجية لزيادة رفع السحب الواردة من شبكات المياه المتصلة بالطلمبة لضمان حمياته من الاحتراق كما يزود المحرك الكهربائي "الموتور" بمقوم يدوي أتوماتيكي "متصل بعوامة" بالخزان لكي يمكن تشغيله طبقاً لمناسيب المياه بالخزان ومزود بوسائل الوقاية اللازمة "قواطع زيادة الحمل وقصور التيار والفيوزات المناسبة" ويجوز في حالة زيادة كميات المياه اللازمة للأدوار التى تغذي من الخزان والطلمبة زيادة عدد الطلمبات والخزانات حسب ما تقتضيه الحالة مع إمكان تشغيل المحرك يدوياً بمفاتيح مناسبة.

هـ) لا يقل عدد الوحدات المركبة عن مجموعتين تكون إحداهما احتياطية للأخرى.

و) في حالة تغذية الأدوار العليا عن طريق طلمبات يجب علي المالك عمل الترتيب اللازم لتغذية الأدوار السفلي من الطلمبات أثناء تشغيلها.

ز) يحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أي جهاز من شأنه ضخ المياه إلي الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المنصوص عليها في هذا القرار وفى حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إدارياً على نفقة المخالف فضلاً عن العقوبة المقررة قانوناً.

مادة (2): يلتزم ملاك المباني المؤجرة التي تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم 9 لسنة 1977 المشار إليه باستخدام مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب من المياه للاستهلاك بحيث تكون أقطار المواسير الداخلية للعقار بالنسبة لعدد الشقق طبقاً للجدول الآتي:

لتغذية شقة واحدة أو شقتين تكون المواسير بقطر لا يقل عن 3/4 بوصة "ثلاثة أرباع بوصة"

لتغذية 3 شقق إلى 4 شقق تكون المواسير بقطر لا يقل عن 11/4 بوصة "بوصة وربع"

لتغذية 5 شقق إلي 10 شقق تكون المواسير بقطر لا يقل عن 11/2 بوصة "بوصة ونصف"

لتغذية 11 شقة إلى 15 شقة تكون المواسير بقطر لا يقل عن 2 بوصة "اثنين بوصة".

ما زاد عن هذا العدد من الشقق يتم دراسة التوصيلات عن طريق المهندس الصحي.

وفي حالة إضافة وحدات سكنية جديدة للعقار يجب تعديل المواسير الداخلية طبقاً للعدد النهائي للوحدات وحسب الجدول أعلاه.

كما يلاحظ ألا تقل أقطار المواسير الداخلية داخل أي شقة عن نصف بوصة بأي حال.

وفي حالة عدم توافر مواسير بأي وارد بالجدول أعلاه في السوق وفي حالة الاضطرار لتجزئة التوزيع الداخلي للمبني يجوز تركيب ماسورتين أو أكثر على التوازي بحيث يكون مجموع مساحات مقاطعها لا يقل عن مساحة مقطع الماسورة المنصوص عنها بالجدول.

مادة (3): يجب ألا يقل قطر الماسورة الداخلية بعد العداد الرئيسى مباشرة عن قطر الفرع المغذي للعقار والذي تقوم بتركيبه الجهة القائمة علي توصيل المياه.

كما يجب أن تكون جميع المحابس المستعملة من النوع ذي السكنية.

مادة (4): يلتزم ملاك المباني التى تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبني بمعرفة المستأجر وعلي نفقته ويراعي بقدر الإمكان وضعه في مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إي دخول الوحدة ذاتها.

مادة (5): لا يجوز للجهة القائمة على مرفق المياه توصيل إي المباني الجديدة المنشاة بعد صدور القانون المشار إليه ما لم يتم تنفيذ جميع أحكام هذا القانون.

مادة (6): على الحي المختص عند إصدار تراخيص البناء الجديدة مطالبة المالك بتقديم رسومات الأعمال الصحية للتأكد من مطابقتها لأحكام هذا القرار وإثبات جميع الملاحظات على الترخيص المنصرف.

مادة (7): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر في 6 ربيع الأول سنة 1398 (13 فبراير سنة 1978)

قرار محافظ الإسكندرية رقم 167 لسنة 1979

خاص قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات

ومواسير المياه في العقارات المبنية

(نشر بالوقائع المصرية العدد 3 في 1980/1/2)

محافظ الإسكندرية

بعد الإطلاع على القانون رقم 43 لسنة 1979 بإصدار قانون الحكم المحلي ولائحته التنفيذية.

وعلي القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.

وعلى ما عرضه علينا السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لمرفق مياه الإسكندرية.

قـــرر

مادة (1): يلتزم ملاك العقارات المؤجرة كلها أو بعضها بان يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه اللازمة للأدوار التي يتجاوز ارتفاعها خمسة عشر متراً فوق سطح البحر وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك كله طبقاً للقواعد والشروط المبنية في الجدول المرفق بهذا القرار.

مادة (2): تخصص وصلة مستقلة من الشبكة العمومية لتغذية الخزانات العلوية عن طريق الطلمبات وذلك خلاف الوصلة الأخرى المخصصة للأدوار السفلية التي تتغذى من الشبكة مباشرة طبقاً لما هو مبين بالجدول المرفق بهذا القرار.

مادة (3): على مراقبات الإسكان بالأحياء الأربعة أن تتأكد من تضمين رخص البناء الجديدة توصيلات المياه والخزانات والطلمبات للعقارات وفقاً للقواعد والشروط المبنية بالجدول المرفق وان يوضح عليها ارتفاع سطح الأرض عن سطح البحر.

مادة (4): يحظر على شاغلي المساكن تركيب طلمبة أو أي جهاز من شانه ضخ المياه غلي الوحدة الخاصة بهم بالمخالفة للقواعد والشروط المبنية في الجدول المرفق بهذا القرار وفي حالة المخالفة تتم إزالة المخالفة إدارياً علي نفقة المخالف فضلاً عن العقوبة المنصوص عليها في المادة 78 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه.

مادة (5): في حالة امتناع ملاك العقارات عن تنفيذ الاشتراطات المبنية بالمواد السابقة سواء في العقارات المستجدة أو القديمة تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالحي مختص بالتنفيذ على حساب الملاك وتحصيل التكاليف بطريق الحجز الإداري وذلك وفقا للمادتين "60، 61" من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه.

مادة (6): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر في 17 ذي القعدة سنة 1399 (8 أكتوبر سنة 1979)

قرار محافظ بور سعيد رقم 276 لسنة 1989

خاص بقواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات

ومواسير المياه في العقارات المبنية

(نشر بالوقائع المصرية العدد 90 في 1990/4/15)

محافظ بور سعيد

بعد الإطلاع على القرار بالقانون رقم 43 لسنة 1979 بنظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية.

وعلي القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.

وعلي مذكرة حي العرب بشان المشاكل الخاصة بتركيب مواتير لرفع المياه إلي الأدوار العلوية بطريقة عشوائية.

وعلي تقرير اللجنة المشكلة بقرارنا رقم 202 لسنة 1988.

قــرر

مادة (1): يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بدائرة المحافظة أن يقوموا بعمل خزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبني مع استخدام المواسير الداخلية والوصلة الخارجية بأقطار تسمح بوصول المياه إلي المبني جميعه إذا تجاوز ارتفاعه 16 م (ستة عشر متراً) وطبقاً للشروط الفنية التي توصي بها الجهة القائمة على مرفق المياه (هيئة قناة السويس).

مادة (2): يحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أي جهاز من شانه ضخ المياه إلي الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المنصوص عليها في هذا القرار.

قرار وزير الداخلية قم 520 لسنة 1983

في شان اشتراطات الأمن والوقاية في المباني المرتفعة

(نشر بالوقائع المصرية العدد "106" 1983/5/5)

وزير الداخلية

بعد الإطلاع على القانون رقم 148 لسنة 1959 في شان الدفاع المدني معدلاً بالقانون رقم 107 لسنة 1982.

وعلى القانون رقم 78 لسنة 1974 في شأن المصاعد الكهربائية.

وعلى القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وبعد موافقة وزير الدولة للإسكان.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

مادة (1): يقصد بالمباني المرتفعة في تنفيذ أحكام هذا القرار كل مبني يجاوز ارتفاعه 30 متراً أو يزيد على عشر أدوار.

مادة (2): على أصحاب المباني المرتفعة تنفيذ اشتراطات الأمن والوقاية المبنية في ملحق هذا القرار والتي تعتبر جزءاً مكملاً لشروط الترخيص.

مادة (3): لا يسري هذا القرار على المباني المقامة قبل تاريخ العمل به علا في حالة إجراء تعديل بالمبني يترتب عليه اعتباره مبني مرتفعاً على النحو المشار إليه في المادة "1" من هذا القرار.

مادة (4): تعتبر المباني المقامة عند العمل بهذا القرار منشآت هامة ويجب على أصحابها والمسئولين عن إدارتها تنفيذ خطة الدفاع المدني لحمايتها بما يحقق درجة الوقاية اللازمة والقدرة على التدخل عند وقوع الحادث.

مادة (5): تقوم سلطات الدفاع المدني وفروعها بالمحافظات بالاتفاق مع الجهة الإدارية المختصة بمنح تراخيص البناء بالتحقق قبل منح الترخيص من توافر الاشتراطات المبنية في هذا القرار كما تتولى التفتيش علي المباني أثناء التنفيذ بعد إتمامها لتأكد من سلامة التنفيذ.

مادة (6): ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.

ملحــــــق

لقرار وزير الداخلية رقم 520 لسنة 1983

في شان اشتراطات الأمن والوقاية في المباني المرتفعة

البـــاب الأول

الاشتراطات الواجبة للوقاية من الحريق

بند"1" الموقـــع

أن يكون للمبني وجهتين على الأقل تطل إحداهما علي طريق لا يقل عرضه عن 20 متراً وتطل الواجهة الأخرى على طريق أو ممر لا يقل عرضه عن ستة أمتار ويجوز في الطريق التي تقل عن 20 متراً وبحد ادني 15 متراً تكملة الحيز المطلوب بالارتداد بالواجهة المسافة التي تساوي الفرق بين العرض القائم والعشرين متراً أمام منتصف واجهة البناء ويشترط أن تكون المسافة المتخلفة عن الارتداد خالية تماماً من أي عوائق ومتصلة اتصالا تاماً بالطريق العام.

بند"2" الاعتبارات الإنشائية

يقسم المبني إلى أحجام تحاط كل منها بحوائط تقاوم النيران لمدة 4 ساعات ويجب ألا يزيد مساحة الحجم الواحد عن 2500 متر مربع وتقاوم الحوائط حول الممرات الأفقية النيران لمدة ساعتين على الأقل بينما تقاوم الحوائط المحيطة بأبيار السلالم والمصاعد النيران لمدة 4 ساعات.

يعمل بروز من ذات سمك ونوع أسقف الطوابق أعلا الفتحات بالواجهة وبعرض لا يقل عن 60 سم ويجوز الاستغناء عنه إذا كان زجاج هذه الفتحات من النوع الآمن المقاوم للنيران.

يجب ألا تزيد الحمولة الحرارية بالمبني عن 50 كجم2.

لا يسمح بتغطية الحوائط أو إيجاد أسقف مغلقة من مواد قابلة للاحتراق في طرق الهروب كالممرات وأبيار السلالم. كما لا يسمح بتغطية هذه الممرات بأغطية سهلة الاحتراق ز كما يمنع استخدام اللدائن الصناعية التي يصدر عنها كميات كبيرة من الأدخنة والأبخرة السامة عند احتراقها في أعمال التشطيب.

بند"3" تدابير النجاة

يزود المبني بسلمين على الأقل وتكون أبيار السلالم معزولة عن الممرات بعمل حاجز ضد الأدخنة وذلك بترك مساحة "لوبي" بين الممر وبئر السلم وتقفل هذه المساحة ببابين أحدهما على الممر والآخر على بئر السلم يغلقان آلياً "أبواب موقفة لدخان" وتصنع هذه الأبواب من مواد تقاوم النيران لمدة ساعة على الأقل.

فى كل حجم من أقسام المبني المحدد بالبند "2" يخصص حيز ضمن غرف ومساحات المبني المستخدمة يحاط بمباني تقاوم النيران لفترة 4 ساعات على الأقل ويكون هذا الحيز تام التهوية ليلجأ إليه الأفراد لحين وصول المساعدات وذلك في حالة حصارهم بالنيران.

تستخدم وسيلة لدفع الهواء في بئر السلم من أعلا البئر مع سحب الهواء من الممرات بمعدل 1/2 حجم الهواء المدفوع على الأقل وتعمل أجهزة التهوية آلياً بواسطة وسيلة تتأثر بالأدخنة كما يمكن أن تعمل يدوياً.

يجب أن تتوافر في المصاعد بالمبنى المرتفع الشروط التالية:

أ) تصمم 50% على الأقل من عدد المصاعد بالمبني بحيث تعمل في حالة نشوب حريق وتسمح بالإخلاء من الطوابق المهددة بخطر الحريق.

ب) تغلق فتحات حوائط أبيار المصاعد المواجهة للممرات بأبواب تقاوم النيران وتزود بأجهزة حساسة للأدخنة على غلق الأبواب آلياً عند ما تصل الأدخنة إليها مع إمكانية فتح هذه الأبواب يدوياً لإمكان مرور المصعد بالطابق الذي به النيران بأمان.

ج) تصمم المصاعد بحيث يمكن إنزالها للدور الأرضي في حالة الحريق لإخلاء أي فرد يمكن أن يكون بداخلها.

د) يخصص مصعد واحد على الأقل لرجل الإطفاء ويمكن تخصيص أكثر من مصعد وفقاً لحجم المبني على أن يكون موقع تلك المصاعد بجوار السلالم لإمكان عزلها عن الممرات باستخدام المساحة "لوبي" الموضحة بالبند "أ".

هـ) تزود كابينة المصعد بتليفون يتصل بالمكان الرئيسي لمراقبة المبني كما يراعي إمكان التحكم في حركة الكابينة يدوياً من الخارج.

و) لا تقل حملة الصاعدة عن 1000 كيلوجرام.

ز) تتصل مصاعد الإخلاء ومصاعد رجال الإطفاء بمصدر القوي الاحتياطي للطوارئ.

تحدد إدارات وأقسام الدفاع المدني والحريق المختصة مهبط طوارئ في أي مكان ممهد للرياضة مثلاً يكون على بعد 2 كيلومتر تقريباً من المبني المرتفع ويصمم سطح أعلا المبني الذي يزيد ارتفاعه عن 20 طابقاً بحيث يسمح ببناء مهبط للطائرات المروحية "هيلوكبتر" وفى حالة الأبراج المتعددة في المبني الواحد ينشأ مهبط على كل برج أو الاعتماد على مهبط واحد على أحد الأبراج تعمل وسيلة اتصال بين كل برج وآخر "مثل كوبري" لإمكان الوصول إلي المهبط بسهولة ويجب أن يتوافر في المهبط الشروط الآتية:

أ) ألا تقل مساحة المهبط عن 15 × 15م2 وتتحمل جهداً لا يقل عن 15 طن/م2

ب) يرتفع المهبط 2 متر على الأقل عن باقي مستوي السطح المحيط ليمنع الأفراد من الازدحام حول المهبط.

ج) يصل سطح المبني بالمهبط بسلم متين بداربزين.

د) تدهن منطقة المهبط بشريط من الفلورسنت أحمر أو برتقالي اللون وتزود بإضاءة مناسبة للأغراض الليلية وتعمل الإضاءة من مصدر لتوليد القوي منفصل وليس من المصدر العام للمبني.

هـ) يحدد حرف H بالدهان باللون الأبيض علي سطح المهبط للتوجيه إلى منطقة الهبوط.

و) أن يكون السلم الموصل لأعلا دور بالمبني وبين السطح متدرج الارتفاع وليس معدني عمودي.

ز) يراعي عدم وجود أدوات سائبة أو أحجار صغيرة على سطح المبني وأن تكون الهوايات أو أي تجهيزات أخري متشابهة بعيدة عن مكان الهبوط.

بند"4" وسائل التهوية وتصريف الدخان

تقفل المجاري الرئيسية التى تمر بها الكابلات الكهربائية والتركيبات الأخرى في كل دور بحواجز أو مصدات أفقية محكمة للدخان حتى تمنع وصوله للأدوار العليا.

إذا كانت هناك ما يمنع وضع هذه المصدات فيزود المجري بصمام في أعلا فتحة بالسطح العلوي أو في مسار الهواء يفتح آلياً عند مرور الدخان على مكتشف النيران الحساس المركب في هذا المجرى.

تزود أنابيب ومجاري الهواء والتهوية بصمامات للوقاية من الحريق " خوانق للدخان واللهب " تغلق آلياً في حالة الحرائق وذلك بواسطة مكشفات للدخان حساسة.

يمكن استخدام وسائل تكييف الهواء والتهوية في سحب الأدخنة كما يمكن استخدام بئر السلم في سحب الأدخنة إلي أعلا وذلك بإنزال المصاعد إلي الدور الأرضي وإمرار الأدخنة من فتحة معدة بالدور الذي يمتلئ بهذه الأدخنة.

بند"5" أجهزة الإنذار عن الحرائق

يزود المبني بالأجهزة الحساسة لاكتشاف النيران والأدخنة مبكراً وكذلك بوسائل الإنذار الأخرى ويكتفي في المباني السكنية تزويدها الأجهزة في الممرات ومجاري التهوية والتركيبات الأخرى وينبغي أن تكون وسائل الإنذار من الأنواع الإلكترونية الحديثة إذ أنها ستعمل أيضاً مع معدات السلامة الآلية كالمعدات الخاصة بالوقاية من النيران والدخان وتشغيل الطلمبات وغير ذلك.

تزود المباني المرتفعة وعلي الأخص المستخدمة كفنادق أو مكاتب بتجهيزات الرشاشات التلقائية ويكون كل طابق مجهز بوسائل تحكم وإنذار خاصة به بينما توصل إشارات تشغيل فتحات الرشاشات بوسيلة الإنذار الرئيسية للمبني.

يزود المبني بأجهزة الإطفاء اليدوية المناسبة التي تقرر أنواعها ومواقعها إدارات أو أقسام الدفاع المدني والحريق المختصة.

بند"6" الموارد المائية المطلوبة لعمليات مكافحة الحريق

يزود المبني بصهريج مياه للاستعمال العام ومكافحة الحريق ويكون حجمه حوالي 100م2 أعلا المبني ويمكن عمل عدد من صهاريج صغيرة في مختلف أقسام المبني دلاً من صهريج واحد ويجب ألا يقل إرتفاع أرضية الصهريج العلوي عن سطح أعلا المبني عن 5 أمتار ويجب أن يتصل الصهريج بمصدر المياه الرئيسي بفتحتين.

يجب أن يزود المبني بمدادات المياه الرطبة بمعدل مداد واحد بقطر بالمساحة "لوبي" بجوار موقع السلالم الموضحة بالبند "3،1" وتكون لكل مداد في كل دور فتحتان قطر كل منها 21/2 بوصة وبمعدل تصرف قدرة 3 لتر/ثانية علي أن يكون أقل ضغط للمياه الخارجة عند أقصي فتحة 3 كيلو/سم3.

يزود كل مخرج للمياه بالطوابق بصندوق به وصلتين خراطيم وقاذفين داخل صندوق بواجهة زجاجية.

بند"7" التجهيزات الكهربائية والإضاءة

يزود المبني بمصدرين للقوي الكهربائية أحدهما المصدر الرئيسي والآخر احتياطي للطوارئ ويعمل بواسطة آلات الاحتراق الداخلي ويصمم كل مصدر بحيث يعطي الاحتياجات الكاملة من القوي للمبني.

يجب أن تكون جميع التوصيلات الكهربائية من المأمون للطوارئ وإعطاء العناية التامة لمداومة صيانة هذه التجهيزات والتركيبات دورياً.

يزود المبني بمانعة للصواعق طبقاً للمواصفات العالمية.

بند"8" الأنشطة الصناعية والتجارية

تخضع المحلات العامة التي يطلب أن تحتل جزءاً من المبني للقواعد العامة المنصوص عليها في قوانين ولوائح الترخيص الخاصة بها بالإضافة إلي ما تراه أجهزة الترخيص والإطفاء المختصة من صلاحية إقامة مثل هذه المحال بالمبني أو إضافة اشتراطات أخري.

البـــــاب الثاني

تدابير الدفاع المدني

تلتزم المنشآت التي تعتبر مبني مرتفعاً وفق التعريف المشار إليه بالمادة الأولي من القرار بتنفيذ خطة الدفاع المدني لحماية المنشآت بصفة عامة والتدابير الآتية بصفة خاصة.

بند"1" الإنذار

توفير جهاز إنذار مركزي بالمنشأة مرتبط بأجهزة إنذار متعددة منتشرة في الطوابق والطرقات والحجرات لاستخدامه في إبلاغ التعليمات والتصرفات الصحيحة لشاغلي المنشأة عند حدوث خطر الحريق.

تأكيد إمكانية الإخطار الفوري لمركز الإطفاء عند حدوث الحرائق.

تأكيد استدعاء الأفراد المحليين المختصين بمواجهة الحرائق وتنفيذ تدابير الدفاع المدني من المنشأة للسيطرة الفورية.

بند"2" الإخــلاء

توضع خطة لإخلاء المنشاة من شاغليها ترتكز على العناصر الرئيسية الآتيــة:

إخلاء الأفراد الموجودين بالدور المعرض فعلاً لخطر الحريق.

استخدام سلالم الطوارئ باعتبارها الوسيلة الرئيسية للهروب وذلك وفق التصميمات الهندسية "خارج المبني" يكون الوصول إليها عن طريق شرفة بهو خارجي أو داخلي أمن ضد النيران والدخان.

استخدام المصاعد الاحتياطية المخصصة لرجال الإطفاء في عمليات الإخلاء والإنقاذ "كابين المصعد من واد غير قابلة للاشتعال متحرك في داخل تجويف من مواد تقاوم الحرائق".

استخدام الوسائل الفنية الأخرى المتاحة والمجربة مثل:

الروافع.

الأنابيب الإنزلاقية.

الطائرات المروحية ـ القفز على سائد منفوخة.

بند"3" التدخل والسيطرة

عند وقوع أخطار حريق تنفيذ تدابير الدفاع المدني "إنذار ـ إطفاء ـ إنقاذ ـ سيطرة على مصادر الخطر..... الخ" مع إخطار مركز الإطفاء.

تقوم قوات الإطفاء بالتدخل واتخاذ كافة التدابير المخصصة للسيطرة علي الموقف بالتعاون مع باقي الخدمات المعاونة "إخلاء ـ إنقاذ" وفق الخطة الموضوعة لكل منشأة مع الإفادة بالتجهيزات السابقة المخصصة لأعمال الإطفاء.

البـــاب الثالث

تفسير المصطلحات الفنية

بند"1" مقاومة العنصر للنيران

هي الفترة الزمنية اللازمة لتأدية العنصر لوظائفه وقت تعرضه لنيران الحريق وفيما يلي جدول يبين عناصر البناء الأساسية ومدي مقاومتها للنيران.

العنصر	مواد الإنشاء	السمك بالبوصة	مدي المقاومة بالمصاعد
الحوائط والجدران والأسقف والأرضيات	الطوب الأحمر الأسم الطوب المجوف الأسمنت المسلح طوب الأسمنت	9 11 8 9	6 6 6 4
الأبــواب	الخشب الصلد الخشب الصلد خشب مغطي من الجانبين بألواح المعدن	13/4 21/8 11/4	1/2 1 2
الأعمدة الكمرات المحملة للأنفال	الأعمدة الخرسانية كمرات الأسمنت المسلح	12 3	4 4

بند"2" الأبواب المقاومة للنيران

هي أبواب روعي في تكوينها أن تكون من مواد لا تتأثر بفعل اللهب أو الحرارة وغير موصلة لها وذلك لفترة زمنية ويجب أن تكون الأبواب مقاومة للنيران مغلقة عند حدوث حريق حتى تفي بالغرض المخصصة من أجله فإذا استدعى الأمر تواجدها مفتوحة فيجب تزويدها بوسيلة تلقائية تعمل علي غلقها إذا اتصل بها لهب أو حرارة الحرائق وتوجد أنواع أخري من الأبواب يطلق عليها الأبواب المتأرجحة وهي أبواب متأرجحة في الاتجاهين وتظل مغلقة بواسطة زمبرك ويطلق عليها أحياناً الأبواب التي تغلق تلقائية. وهى شائعة الاستعمال بالمطاعم والفنادق وينتفع بها لأغراض الوقاية خطر الحريق إذا ركبت عليها الفتحات الموصلة بمواقع السلالم والطرقات لمنع انتشار الدخان ضد حدوث حريق ويراعي أن تكون مركبة بإحكام علي كل مساحة الفتحة.

بند"3" المداد الرطب

عبارة عن ماسورة من الحديد المجلفن لا يقل قطرها عن 4 بوصة تمتد رأسياً إلي أعلا المبني ويركب حنفيات حريق بطوابق المبني ويتوافر داخل الماسورة المياه بصفة مستمرة لأغراض المكافحة لذلك ينبغي أن يتغذى من مصدر المياه متصلة وكافية كما ينبغي أن يزود المداد بطلمبات لتقوية الضغط تعمل بوصلتين مختلفين وجاهزة للتشغيل اتوماتيكياً عند هبوط الضغط أو التصرف حيث لا يقل الضغط عند أعلا مخرج من المداد عن 40 رطل علي البوصة المربعة.

الشرط السابع: شرط الالتزام بالمخطط التفصيلي لقانون البناء رقم 119 لسنة 2008:

وقد نص المشرع على شرط الالتزام بالمخطط التفصيلي بالمواد من 20 حتى 62 باللائحة التنفيذية لقانون المباني الجديد وهي على الترتيب التالي:

مادة (20):

يهدف المخطط التفصيلي إلى تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بالمدينة أو القرية وتوفير بيئة صحية وآمنة ويكون من ضمن مكوناته ما يلي:

الخرائط والتقارير الخاصة بالدراسات التخطيطية التفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والمواصلات وشبكات المرافق العامة، وتوزيع الخدمات والمساحات الخضراء والفراغات ومراكز العمالة والمناطق السكنية وغيرها.

البرامج التنفيذية للقطاعات المختلفة من إسكان ومرافق وخدمات ونقل وما إليه، وتوزيعها الزمني بما يكفل تكاملها وتوافق تنفيذها.

الاشتراطات البنائية والتخطيطية للمناطق وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام.

مادة (21):

عند الانتهاء من المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، وطبقاً لنتائج المخطط الاستراتيجي العام وأولوياته، تقوم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد المخططات التفصيلية وفقاً لبرنامج زمني للمناطق المحددة بالمخطط الاستراتيجي العام وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والمكاتب الهندسية الاستشارية والجهات المقيدة لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني طبقاً لنموذج كراسة طرح المخطط التفصيلي ودلائل الأعمال - إن وجدت - المعدة بالاتفاق مع المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة وبالنسبة للمناطق الصناعية والسياحية المحددة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، فيتم إعداد المخططات التفصيلية الخاصة بها عن طريق الهيئة العامة للتنمية الصناعية والهيئة العامة للتنمية السياحية طبقاً لذات الإجراءات المتبعة في إعداد المخطط التفصيلي.

مادة (22):

يراعى عند إعداد المخطط التفصيلي وضع الاشتراطات الخاصة التالية:

أن يتوافق تقسيم المدينة أو القرية إلى مناطق مع الأهداف والأولويات الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.

أن تغطى الاشتراطات البنائية جميع مناطق المدينة أو القرية.

توحيد وتكامل الاشتراطات والقواعد داخل المنطقة الواحدة وذلك طبقاً للاشتراطات والقواعد العامة الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية.

أن تكون الاشتراطات الخاصة بأبعاد المباني ومساحة قطع الأراضي وغيرها متفقة مع الاشتراطات والمعايير الواردة بالقانون وهذه اللائحة.

مادة (23):

يتم إعداد المخطط التفصيلي على أساس دراسة السكان وقوة العمل والخدمات والأنشطة الاقتصادية واستعمالات الأراضي والدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية المكونة للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، بالإضافة إلى دراسات أخرى تفصيلية للوضع الحالي والمستقبلي، وفي إطار المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية، على أن تشمل هذه الدراسات ما يلي:

1- اشتراطات المناطق القائمة والمعمول بها – إن وجدت – والمستقبلية وتشمل هذه الاشتراطات ما يلي:

الاستعمالات لكل قطعة أرض خالية أو مشغولة قائمة وملكيات ومعالم طبيعية من ترع ومصارف وغيرها، والمرافق القائمة من محطات مياه شرب أو صرف صحي وشبكات أرضية أو هوائية للكهرباء أو الاتصالات وشبكات الطرق الممهدة أو غير الممهدة وشبكة مياه الإطفاء العمومية مع بيان جميع أنواع المخالفات القائمة من مخالفات استعمال وجميع أنواع مخالفات البناء.

الحد الأدنى لمساحة قطع الأراضي وأبعادها حسب نوعية الاستعمال.

ارتدادات المباني الأمامية والجانبية والخلفية.

حالات المباني.

ارتفاع المباني.

الكثافة السكانية ومعدل التزاحم.

الكثافة البنائية.

2- ما يتعلق بالموضوعات التالية:

الأسعار التقديرية للأراضي.

مواقع الخدمات التعليمية والترويحية والصحية والتجارية والمهنية والحرفية والدينية وغيرها.

شبكات المرافق العامة: مواقعها وقدراتها.

شبكات الشوارع: قطاعاتها ومساراتها وحالاتها وتقاطعاتها.

حركة المرور (الحجم والاتجاه) والنقل العام ومساراته وسعته.

أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ داخل الملكيات الخاصة وخارج حدود الشوارع.

المتطلبات البيئية ومعالجتها من حيث طبيعة الموقع والضوضاء والتلوث وغيرها.

مساحات الحدائق العامة والمساحات الخضراء والفراغات.

طابع المنطقة متضمناً الاشتراطات المتعلقة بواجهات المباني وألوانها وموادها وطابعها المعماري وغيرها.

عدد المناطق التي ستقسم إليها المدينة أو القرية والمساحة المقترحة بها لكل نوع من هذه المناطق وحدود كل منطقة.

تطابق الحدود الفاصلة بين مناطق الاستعمالات مع حدود الملكيات القائمة كلما أمكن ذلك مع احترام الشكل المسيطر على الأرض.

مراعاة النسب المستقطعة وفقاً لما يرد في هذه اللائحة بشأن تحديد نسب المستقطع من الأراضي لصالح المنفعة العامة من طرق وميادين ومناطق خضراء وخدمات.

مادة (24):

مع مراعاة أحكام المادة 112 من القانون، يجب أن تكون اشتراطات المناطق من حيث استعمالات الأراضي وإشغالات المباني بمشروعات التخطيط التفصيلية للمناطق القائمة متمشية مع الاستعمالات الحالية والإشغالات بالمنطقة مع السماح بإبقاء الحالات المخالفة على ما هي عليه وقت اعتماد التخطيط التفصيلي بالشروط الآتية:

عدم السماح بأية زيادة في المباني أو الاستعمالات أو الإشغالات المخالفة أياً كان نوعها أو سببها خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ اعتماد مشروع التخطيط التفصيلي يوقف بعدها الاستعمال المخالف، ويجوز مد هذه المدة لمدة أخرى أو مدد لا يتجاوز مجموعها عشر سنوات من التاريخ المذكور وذلك بعد موافقة الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.

حظر الترخيص بإجراء أي تقوية أو دعم أو تعديل في المباني المخالفة للاشتراطات أياً كانت الظروف أو الأسباب التي تتطلب ذلك.

مادة (25):

يتم توضيح إشتراطات المخطط التفصيلي من خلال خرائط توضح المناطق المختلفة وتقرير مكتوب يختلف ترتيبه وتنظيمه من مدينة أو قرية لأخرى، ويشتمل على الأقل على ما يلي:

مقدمة لشرح الغرض من اشتراطات المناطق.

الاشتراطات التفصيلية وفقاً للاشتراطات العامة للمدينة أو القرية الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام لهما.

الاستعمالات غير المطابقة للمخطط التفصيلي والتي تعد على سبيل المخالفات الموجودة عند البدء في إعداد المخطط.

مادة (26): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم 200 لسنة 2010)

عند إعداد مشروع المخطط التفصيلي للمنطقة يتم تحديد الكثافة البنائية مراعاة الظروف المحلية لكل مدينة أو قرية وفقا لإجمالي عدد الوحدات السكنية والخدمية المطلوبة لسنة الهدف والاستعمالات المسموح بها والمرافق والطرق وذلك بما يتوافق مع المخطط الاستيراتيجي العام للمدينة أو القرية .

وتوصف كل منطقة واردة بالمخطط التفصيلي بحيث توضح حدودها والاستعمالات المسموحة فيها واشغالات المباني حسب الاشتراطات المقررة لكل منطقة .

وتحدد لكل منطقة من مناطق المخطط التفصيلي لائحة اشتراطات بنائية تحدد الشروط الخاصة للمنطقة على أن تكون متوافقة مع الاشتراطات العامة لأنواع المناطق الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية ، وعلى الأخص بالنسبة لما يأتي :

اشتراطات مساحة قطع الأراضي وطول واجهة قطعة الأرض .

نسبة الإشغال في قطع الأراضي .

الكثافة البنائية .

عروض الطرق :

ويتحدد أقل عرض طريق تقع عليه قطعة الأرض كالآتي :

المدن : داخل الكتلة العمرانية القائمة 6 متر للطرق التي ليست لها خطوط تنظيم معتمدة .

الامتداد العمراني 10 متر .

القرى : داخل الكتلة العمرانية القائمة 4 متر للطرق الداخلية ، 6 متر للطرق الرئيسية ، 8 متر لطريق داير الناحية .

الامتداد العمراني 6 متر .

وفي حالة البناء أو إعادة البناء إذا قل عرض الطريق القائم عن الحد المسموح به تعين الارتداد بنصف الفرق من جانبى الطريق حتى يستكمل عرض الشارع الارتفاعات وتحدد ارتفاعات المباني طبقا للاشتراطات المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية والواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية ويجوز تحديد ارتفاعات مختلفة داخل المنطقة الواحدة وذلك وفقا لما يرد بمخرجات المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أوالقرية .

مادة (27): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم 200 لسنة 2010)

الاشتراطات الخاصة بالمخطط التفصيلي للقرى :

يراعى تطبيق الاشتراطات التالية بالإضافة الى الاشتراطات العامة بالمخطط التفصيلي وذلك بالنسبة للأراضي الواقعة بالكتلة العمرانية القائمة داخل الحيز العمراني المعتمد لجميع قرى الجمهورية ويقصد بالأراضي أو المباني الخاضعة لهذه الاشتراطات أى قطعة أرض فضاء أو مبنى متهدم أو مراد إحلاله وتجديده أو التعلية على مباني قائمة .

الالتزام بأبعاد قطع الأراضي "مساحة القطعة وأبعاد الواجهة" وفقاً للمخطط الاستيراتيجي العام للقرية .

تسري الاستخدامات موضوع هذه الاشتراطات على الأراضي المراد استخدامها أو إعادة استخدامها في أغراض الإسكان والخدمات أو الاستخدام المختلط مع الأنشطة المرتبطة بالاحتياجات اليومية للسكان على ألا تكون مقلقة للراحة أو مضرة بالبيئة .

مادة (28):

طبقاً للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والاشتراطات البنائية الصادرة عن المجلس، تحدد المخططات التفصيلية للمناطق السكنية على الأقل ما يلي:

أنماط المباني السكنية المسموح بها (فيلات - عمارات متوسطة الارتفاع - عمارات عالية).

مستويات الإسكان.

الاستعمالات الإضافية المسموح بها في كل منطقة بشروط معينة مثل الأماكن العامة لانتظار السيارات وممارسة بعض المهن والحرف وغيرها.

الاشتراطات البنائية.

أية اشتراطات أخرى.

مادة (29):

تشمل الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية، على الأخص تحديد ما يلي:

الكثافة البنائية الإجمالية.

الارتدادات: وتحدد الارتدادات طبقاً لنوع المسكن سواء كان متصلاً أو شبه متصل أو منفصلاً، بما في ذلك ارتدادات أمامية وجانبية وخلفية، ويجوز البناء على الصامت طبقاً لظروف وحالة قطعة الأرض وعلاقتها بالطريق أمامها وتحدد أبعاد هذه الارتدادات بما يحقق الحد الأقصى لنسبة التغطية المسموح بها بمنطقة المخطط التفصيلي بمراعاة كل من طول واجهة قطعة الأرض وعمقها.

الارتفاعات: وتحدد كحد أقصى.

إشغال المبنى: يحدد مزاولة أي نشاط داخل المباني السكنية الموجودة في المنطقة السكنية طبقاً للاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة.

الاستعمالات الإضافية بالمناطق السكنية.

مادة (30):

تشمل أنواع المخططات التفصيلية للمناطق السكنية، على الأقل ما يلي:

أولاً: المناطق السكنية المتكاملة – التجمع السكني

تحدد المخططات التفصيلية للمناطق السكنية المتكاملة (التجمع السكني) على الأقل ما يلي:

التأثير المتبادل بين المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والمنطقة السكنية.

الأهداف الرئيسية للتخطيط المقترح.

التحليل العام ومؤشرات التخطيط.

المحددات البيئية للمنطقة السكنية ومنها على الأخص تحديد طبيعة الأرض وطبوغرافية المنطقة مع دراسة المحددات المناخية وتأثيرها على تخطيط المنطقة.

محددات الحركة الرئيسية القائمة والمحيطة بالمنطقة السكنية وإمكانية الوصول للمنطقة وشبكة الطرق.

البدائل التخطيطية.

تحديد ميزانية استعمالات الأراضي بالمنطقة.

خطة الإسكان، ويتم تحديد عناصرها من خلال تحديد مساحة المنطقة المخصصة للإسكان: الكثافة البنائية – عدد الوحدات السكنية – المساحة الإجمالية للخدمات – متوسط حجم الأسرة.

تحديد المستويات الاجتماعية والاقتصادية بالمنطقة السكنية طبقاً للدراسات والمسموحات الاجتماعية والاقتصادية للسكان بالمدينة.

تحديد متوسط مسطح قطع الأراضي للمستويات المختلفة.

تحديد عدد قطع الأراضي.

خطة الخدمات ويتم تحديد احتياجات المنطقة السكنية من الخدمات بنوعياتها وبمستوياتها المختلفة.

تحديد الاشتراطات الخاصة بالمناطق السكنية على أن تراعى على الأقل الاعتبارات الآتية:

أبعاد قطع الأراضي بحيث لا يزيد عمق القطعة عن مثلي عرضها.

تصميم المنحنيات والنواصي.

اشتراطات مناطق الخدمات داخل المنطقة السكنية وتحدد وفق نوعية الخدمات المسموح بها داخل المنطقة السكنية.

ثانياً: منطقة سكنية (تصميم حضري)

ويراعى في المخطط التفصيلي للمنطقة السكنية (تصميم حضري) على الأقل

ما يلي:

البرامج التخطيطية.

موقع المنطقة السكنية بناء على المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة.

محددات الاستعمالات المحيطة والمحددات البيئية والطبوغرافية.

محددات الحركة الآلية وإمكانية الوصول إلى المنطقة ومحددات حركة المشاة.

توزيع أهم عناصر المشروع وعلى الأخص، المجموعات السكنية شاملاً عدد الوحدات السكنية التي تتضمنها المنطقة وكذلك الكثافة البنائية والكثافة السكانية وفقاً لمستويات الإسكان المقترحة، وتوزيع المناطق المفتوحة وحركة المشاة الرئيسية.

ميزانية استعمالات الأراضي للمنطقة السكنية.

ثالثاً: المخطط التفصيلي للمناطق التجارية داخل الأحوزة العمرانية

مادة (31):

يتم تصنيف المناطق التجارية على الأسس الآتية:

نمط تداول السلع (تجارة جملة أو قطاعي أو غيرها).

نوع ومسطح المحلات التجارية المسموح بها.

الاشتراطات البنائية.

ويتم تصنيف المناطق إلى الآتي:

سوق المجاورة السكنية: على أن تتم كتابة قائمة الاستعمالات المسموح بها بسوق المجاورة بدقة لمنع أي نشاط غير مرغوب.

مركز تجاري الحي السكني.

وسط المدينة.

مركز تجاري الإقليم.

وعلى أن تحدد اشتراطات المناطق الأنشطة التجارية المسموح بها في كل منطقة.

مادة (32):

توضح المخططات التفصيلية للمناطق التجارية، على الأقل العناصر الآتية:

استعمالات الأراضي.

إشغالات المباني المسموح بها وتصنيفها.

الإشتراطات الواجب توافرها في كل نوع منها.

الإشتراطات البنائية بالمناطق التجارية متضمنة الكثافة البنائية والكثافة السكانية وارتفاعات المباني والنسبة القصوى لمساحة قطعة الأرض المشغولة بالمبنى والطابع المعماري للواجهات وعرض الأرصفة.

أماكن انتظار السيارات ومعدلات أماكن التحميل والتفريغ.

تحديد إشغالات أرصفة الشوارع بما فيها الأكشاك والأسواق المفتوحة.

عناصر تنسيق الموقع وعلى الأخص بالنسبة للأشجار وشكل الإضاءة والأرصفة والنافورات والإعلانات وغيرها.

مواقف السيارات خارج حد الشارع: لإيواء السيارات الخاصة بالسكان أو العاملين أو الزوار سواء بالنسبة للوحدات السكنية أو المستشفيات أو المكاتب الإدارية أو المحلات التجارية أو المنشآت الحرفية، وتحدد المساحة اللازمة حسب نوع النشاط.

رابعاً: المخطط التفصيلي لمناطق الخدمات العامة

مادة (33):

يحدد المخطط التفصيلي لمناطق الخدمات العامة على الأقل ما يلي:

توزيع الخدمات (تعليمية – صحية – اجتماعية – دينية – تجارية – ثقافية – إدارية – ترفيهية – مناطق مفتوحة) طبقاً للمخطط الاستراتيجي العام.

المسطح الإجمالي (مركز الخدمات – عدد السكان – عناصر الخدمات الرئيسية)

برامج عناصر الخدمات (تعليمية – صحية – دينية – تجارية – مناطق مفتوحة وغيرها)

مادة (34):

تشتمل الدراسات التخطيطية لمنطقة الخدمات العامة على الأقل ما يلي:

الدراسات التحليلية لمنطقة الخدمات ومنها: التحليل الهندسي والاقتصادي لمواقع خدمات المنطقة وتأثيره على توزيع الأنشطة في مركز الخدمات وشبكة الطرق المحيطة وإمكانية الدخول والخروج لمركز خدمات المنطقة وشبكة المشاة الرئيسية والثانوية لمركز الخدمات.

توزيع استعمالات أراضي الخدمات بالمخطط التفصيلي وتشتمل على الأقل جميع عناصر الخدمات العامة التعليمية والصحية والدينية والاجتماعية والإدارية والتجارية والترفيهية والمناطق المفتوحة وغيرها.

خامساً: المخطط التفصيلي للمناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية:

مادة (35):

تتولى الجهة الإدارية المختصة بالاشتراك مع الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية وتحت إشراف المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة العامة للتخطيط العمراني تحديد المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية ووضع لاشتراطات الخاصة بها فيما يتعلق باستعمالات الأراضي وإشغالات المباني في ضوء خصائصها البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية.

وتتولى تحديد المعدلات التخطيطية الخاصة بتوفير أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ التي تتطلبها الاستعمالات المسموح بها وفقاً للقواعد التالية:

عدد الوحدات السكنية.

المسطح المخصص للتعامل مع الجمهور في الاستعمالات التجارية.

المسطح المخصص للمكاتب وعيادات الأطباء والمصانع والورش المسموح بها.

عدد الأسرة بالنسبة للمستشفيات.

عدد الكراسي بالنسبة للمسارح ودور السينما والملاهي والمطاعم والمقاهي وما في حكمها.

المسطحات المخصصة لأي استعمال آخر.

مادة (36):

يراعى عند وضع الاشتراطات الخاصة بالمناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية والمناطق المكونة لها ما يأتي:

نسب الاستعمالات المختلفة بكل منطقة إلى بعضها البعض.

الكثافة السكانية الإجمالية نهاراً.

قدرة المرافق العامة بالمنطقة من مياه وكهرباء ومجاري واتصالات سلكية ولاسلكية وغيرها.

قدرة الشوارع والأرصفة وأماكن التحميل والتفريغ ونظم النقل العام والخاص القائمة بالمنطقة.

حجم المرور الذي ينتج عن الاستعمالات المسموح بها بالمنطقة من مشاة وسيارات خاصة ونقل وغيرها.

الطابع العام والمتطلبات البيئية للمنطقة.

مادة (37):

يقوم تخطيط المناطق الحرفية على الأسس والقواعد التي تهدف إلى تحديد:

الأسباب والدوافع التي تؤدي إلى ضرورة إنشاء المنطقة للورش والمصانع الصغيرة.

الاحتياجات التكنولوجية والاقتصادية والبيئية والاجتماعية لإنشاء المنطقة.

الأسس الفنية والاقتصادية والإدارية التي يجب أن تقوم عليها المنطقة.

الأنشطة النوعية الإنتاجية والخدمية التي سيتم إنشاؤها في المنطقة.

أساليب وأسس تمويل المنطقة.

الإطار العام لتنمية المنطقة.

سادساً: المخطط التفصيلي للمناطق الحرفية

مادة (38):

يراعى عند إعداد المخطط التفصيلي للمناطق الحرفية على الأقل ما يلي:

تحديد أنواع الأنشطة الحرفية طبقاً للموارد المتاحة وذلك بناء على الأسس الآتية:

تحديد أسس تسويق وترويج المنطقة الحرفية وكيفية جذب الحرفيين إليها (الفئات المستهدفة) خاصة الحرفيون وأصحاب المصانع الصغيرة وصغار المستثمرين الراغبين في الاستثمار في المجالات الحرفية أو الصناعات الصغيرة.

تحديد الأنشطة النوعية الإنتاجية والخدمية التي سيتم إنشاؤها في المنطقة الحرفية.

تحديد مستويات التكنولوجيا التي سستواجد في المنطقة الحرفية طبقاً للآتي:

النوع الأول: الأنشطة التقليدية والموروثة:

المستوى الأول: أنشطة تقليدية تتمثل في صناعات مثل صناعات الأحذية والملابس والنسيج والأثاث وتعتمد على درجات عالية من الميكنة.

المستوى الثاني: أنشطة معتمدة على موروث ثقافي وتعتمد على درجات عالية من المهارة اليدوية.

النوع الثاني: الأنشطة والصناعات الهندسية والكهربائية والكيماوية ويجب أن تلتزم فيها المصانع الصغيرة والورش بمستويات عالية من التكنولوجيا والميكنة وتحديد المساحات اللازمة لكل نوع من أنواع الأنشطة النوعية الإنتاجية.

تحديد الأثر البيئي للأنشطة والصناعات الحرفية على المدينة أو القرية وآليات تخفيف أي آثار سلبية متوقعة.

تحديد مسطحات وأبعاد قطع الأراضي المناسبة لكل نوع من أنواع الأنشطة الحرفية.

تقسيم الأراضي المقترح لمركز الأنشطة الحرفية (توزيع استعمالات الأراضي - توزيع الخدمات - تخطيط شبكة الطرق للمشاة والسيارات وأماكن الانتظار والتفريغ والشحن).

مادة (39):

تشمل أسس تخطيط وتصميم المنطقة الحرفية ما يأتي:

التخصص النوعي لتجمعات الورش والمصانع وصغيرة المرتبطة بنشاط نوعي معين في أماكن محددة ومناسبة لها مثل:

تخصيص أماكن وفقاً لدرجة الميكنة ومستويات التكنولوجيا المستخدمة في هذه الورش وتخصيص مكان واضح للصناعات المغذية والصناعات والمنتجات التصديرية في المنطقة الحرفية.

وجود مراكز خدمة فنية متخصصة لكل نشاط نوعي بجوار الورش والمصانع الصغيرة المستفيدة من هذه المراكز.

تخصيص أماكن للورش التي ستعتمد على أساليب الإنتاج اليدوية ذات المهارة العالية التي تقوم بتصنيع منتجات ذات موروث ثقافي.

تخصيص أماكن للورش التي تقوم بتقديم الخدمات والصيانة بأشكالها وأنواعها المختلفة.

تخصيص مساحات للورش.

تخصيص مساحات كافية لتشغيلها مجمعات أو مباني للإسكان الإداري للخدمات الداعمة والمساعدة للمنطقة الحرفية وعملائها.

تخصيص مساحات كافية لإنشاء المباني السكنية لأصحاب الورش والمصانع الصغيرة والعاملين معهم بحيث تتناسب مع احتياجاتهم وتساعد على تغيير أنماطهم السلوكية والحياتية على نحو أفضل.

إنشاء مركز تدريب نوعي يراعى مستوى التكنولوجيا المختلفة المطبقة في المنطقة الحرفية.

تخصيص أماكن للخدمات الإدارية الحكومية (نقطة شرطة – نقطة إطفاء وغيرها).

توفير الوحدات الخدمية الداعمة والمساعدة (بنوك – مكاتب محاسبة – وكالات إعلان وتسويق وتصدير وغيرها).

تخصيص أماكن للخدمات الاقتصادية المرتبطة بتوفير الاحتياجات اللازمة للإعاشة وتوفير السلع الاستهلاكية المختلفة.

تخصيص مساحات كافية من الحدائق والطرق وأماكن الترفيه.

مراعاة الشروط المتعلقة بالحفاظ على البيئة الداخلية للورش والمصانع الصغيرة وبما لا ينعكس سلباً على البيئة الخارجية للورش أو المنطقة الحرفية ككل مع مراعاة إشتراطات الصحة والسلامة المهنية.

مراعاة الامتداد المستقبلي للمنطقة الحرفية.

(مادة 40):

يجب مراعاة الالتزام بالضوابط والاشتراطات التخطيطية التالية في المناطق الحرفية:

الاستعمالات المسموح بها: تشتمل المناطق الحرفية على الصناعات الحرفية والصناعات الخفيفة والصغيرة. ويسمح في هذه المناطق باستعمالات خاصة للأنشطة الصناعية والتجارية والخدمات العامة اللازمة لخدمة المنطقة وكذلك دور العبادة والسكن.

مساحة قطع الأراضي: الحد الأدنى للمساحة اللازمة لكل حرفة لا تقل عن 100م2 والمصنع الصغير عن 500م2.

عروض الطرق: الحد الأدنى لعروض الشوارع 12 متراً.

أبعاد قطع الأراضي: الحد الأدنى لعروض القطع عشرة أمتار ولا يزيد العمق على ضعف عرض واجهة القطعة.

ألا يزيد البناء على 65٪ من إجمالي مساحة قطعة الأرض.

طول البلوك: الحد الأقصى لأطوال البلوكات 300 متر.

ألا تقل مساحة الخدمات (الاجتماعية والإدارية والاقتصادية) المكملة للمنطقة الحرفية عن 5٪ من مساحة المنطقة.

أماكن انتظار السيارات: معدلات المساحات الخاصة بأماكن انتظار السيارات والتفريغ والشحن يشترط توفير موقف سيارة لكل 100م2 من مساحة المبنى ولا يدخل ضمن هذه المساحة مساحات مستودعات التخزين، وبما لا يقل عن موقف سيارة لكل ورشة.

المسافة الفاصلة بين المناطق الحرفية والمناطق السكنية المتاخمة لا تقل عن 20 متراً وبما لا يتعارض مع أية اشتراطات تنظمها قوانين ولوائح أخرى.

مادة (41):

بالنسبة لمشروعات تقسيم المناطق الحرفية فيتم تحديد قواعد التقسيم وفقاً لمخطط التفصيلي الذي يبين حالات وشروط وأوضاع التقسيم والنسبة لمشروعات تقسيم أراضي المناطق الحرفية، فيصدر المحافظ المختص بناء على عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قرار باعتمادها.

سابعاً: المناطق الصناعية داخل الأحوزة العمرانية:

مادة (42):

أسس ومعايير تصميم عناصر ومكونات المنطقة الصناعية:

أولاً: يتم توزيع استعمالات الأراضي الصناعية داخل المنطقة الصناعية طبقاً للشروط والقواعد الآتية:

تجميع الصناعات الواحدة في منطقة واحدة والمتشابهة النشاط في مناطق متجاورة.

يراعى في تحديد نوعية النشاط الصناعي إحاطة كل نشاط ملوث للبيئة ووفقاً لاتجاه الرياح السائدة بالتشجير الكثيف حولها بما يوفر الهواء النقي بالمنطقة.

عدم إقامة الصناعات الملوثة للبيئة بجوار مناطق الصناعات الغذائية، الإلكترونية، أو الدوائية.

ثانياً: أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية:

تشمل أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية على الأخص ما يلي:

الخدمات الصناعية الفنية والاقتصادية: (ورش ومراكز صيانة – خدمات التخزين – خدمات تسويق- خدمات النقل والتوزيع – خدمات مرفقية مثل إنتاج الطاقة وتوزيعها ومحطات معالجة المخلفات السائلة والصلبة – خدمات بيئية وغيرها).

الخدمات الاجتماعية: (الخدمات الصحية – خدمات تجارية – مواصلات سلكية ولاسلكية – خدمات دينية – خدمات ترفيه وتجميل وغيرها).

الخدمات العامة والمتنوعة: (الخدمات المصرفية – الأمن والإطفاء – صيانة المباني والأرض – المعارض وغيرها).

ثالثاً: المناطق الخضراء والمفتوحة:

يجب مراعاة التشجير حول المنطقة الصناعية وذلك لحماية المناطق السكنية المجاورة من التلوث الناتج من المنطقة الصناعية وحماية الأنشطة من الأنشطة من بعضها البعض مع تحديد مواصفات وأنواع الأشجار الواجب استخدامها للحد من أضرار الصناعة وتأثيرها على البيئة المحيطة.

رابعاً: تحديد معايير تخطيط وتصميم شبكة الطرق بالمنطقة الصناعية:

يراعى على الأقل ما يلي: حركة المرور بما يسمح بانسيابيته، توفير حارات مرور إضافية للسيارات الخارجية من تيار المرور السريع، مراعاة متطلبات ومعايير تصميم شبكة الطرق والانتظار للمنطقة الصناعية ووضع أسس واعتبارات تصميم الهيكل العام لشبكة الطرق وتدرجها الهرمي بالمنطقة الصناعية (طرق محلية – مجمعة – رئيسية وغيرها).

خامساً: أسس وشروط تصميم المرافق العامة بالمنطقة الصناعية:

يراعى على الأقل عند إعداد المخطط التفصيلي ما يلي: تحديد متطلبات المنطقة الصناعية من المرافق الآتية (محطات وشبكات مياه – قوى كهرباء – غاز – مجاري عامة – مخلفات سائلة وصلبة – هاتف وغيرها)، على أن يتم وضع أسس ومعايير محطات شبكات المرافق المطلوبة للمنطقة الصناعية طبقاً للأكواد المصرية ذات الصلة المعمول بها في هذا الخصوص ومراعاة اشتراطات الأمن الصناعي لمواجهة الكوارث والحرائق.

مادة (43):

الشروط البنائية والتخطيطية:

تحديد وتصنيف الأعمال داخل المنطقة الصناعية:

يراعى أن تتوافق الأعمال الخدمية داخل المنطقة الصناعية مع الأهداف الاقتصادية لخطة تنمية المنطقة الصناعية.

تحدد الأعمال غير المسموح بمزاولتها في المنطقة الصناعية على النحو التالي:

الأعمال التي تشكل تهديداً للبيئة حسب متطلبات جهاز شئون البيئة.

الأعمال التي تشكل عبئاً على البنية الأساسية داخل المنطقة الصناعية.

الأعمال الأخرى المحظور مزاولتها والواردة ضمن الشروط التخطيطية الخاصة للمنطقة.

جميع الأراضي في المنطقة الصناعية – عدا منطقة الخدمات – مخصصة للاستعمال الصناعي ولا يجوز بأي حال من الأحوال استعمال الأراضي في هذه المنطقة لغير الصناعة أو استعمالها لغير الغرض المخصص لها.

نسب استخدامات الأراضي داخل المنطقة الصناعية:

ألا يزيد الاستخدام الصناعي على 60٪ من مساحة المنطقة الصناعية – ويدخل في الاستخدام الصناعي أعمال التخزين (المخازن والمستودعات).

ألا تقل مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة داخل المنطقة الصناعية عن 5٪ من مساحة المنطقة الصناعية.

ألا يقل نسبة الخدمات داخل المنطقة الصناعية عن 5٪ من مساحة المنطقة الصناعية.

ألا تقل مساحة الطرق وأماكن انتظار السيارات المجمعة خارج قطع الأراضي الصناعية عن 25٪ من مساحة المنطقة الصناعية.

اشتراطات خاصة بقطع الأراضي:

لا يزيد الحد الأقصى لطول البلوك الصناعي على 350 متر.

تحدد الارتدادات وفقاً لمخرجات المخطط التفصيلي على أن يراعى على الأقل ما يلي:

تحقيق عناصر الدفاع المدني.

سهولة الحركة والنقل.

حماية المباني والمنشآت المجاورة.

الأراضي الصناعية: يجب ألا تقل واجهة قطعة الأرض الصناعية عن 20 متراً.

ألا يزيد عمق قطعة الأرض الصناعية عن 20 متراً.

ألا يزيد عمق قطعة الأرض عن ضعفي واجهتها.

يمنع عمل شوارع ذات نهايات مغلقة في المناطق الصناعية.

لا يقل الحد الأدنى لعروض الطرق في المنطقة الصناعية عن 15 متر.

المسافة الفاصلة بين المناطق الصناعية والمناطق السكنية المتاخمة لا تقل عن 25 متراً.

ألا تزيد النسبة البنائية على 70٪.

مادة (44):

اشتراطات أخرى:

عدم انتظار السيارات داخل المناطق الصناعية على جانبي الطريق.

مراعاة تخصيص وتجهيز أماكن لوقوف وانتظار السيارات للشحن والتفريغ والانتظار للسيارات بكافة أنواعها داخل أسوار قطعة الأرض وكذلك ساحات وأرصفة للشحن والتفريغ.

يتم تحديد معدلات مساحات انتظار السيارات وأماكن التفريغ والشحن وفقاً لطبيعة النشاط.

مادة (45):

القواعد العامة لإعداد مخطط تفصيلي للمناطق الصناعية:

يراعى عند إعداد المخطط التفصيلي للمناطق الصناعية، على الأقل ما يلي:

وضع أسس ومعايير تقسيم الأراضي وتشمل تحديد أنواع الصناعات المقترحة - احتياجاتها من الأراضي والخدمات والمرافق الداخلية والخارجية - نسب قطع الأراضي من المساحات المختلفة. حيث تسري على التقاسيم في المناطق الصناعية الشروط والأوضاع التي يصدرها المجلس بعد عرض الوزير المختص بالصناعة.

عمل تقسيم الأراضي موضحاً موضحاً مساحة قطع الأراضي المطلوب تقسيمها (عدد قطع الأراضي المطلوبة للمنطقة الصناعية).

أسس التصميم العمراني للمنطقة الصناعية موضحاً على الأخص ميزانية استعمالات الأراضي.

مخطط تنسيق المواقع ومراعاة الاشتراطات البيئية.

التحديد الدقيق لأطوال وعروض البلوك - مقاسات قطع الأراضي - أطوال وعروض شبكة الطرق - ممرات المشاة.

اشتراطات ونظم البناء للمنطقة الصناعية.

وضع البرامج والمراحل الزمنية للتنفيذ.

ثامناً: المخطط التفصيلي لشبكات البنية الأساسية:

مادة (46):

يتم إعداد المخطط التفصيلي لشبكات البنية الأساسية في ضوء المخطط الاستراتيجي العام ويجب أن يشمل على الأقل ما يلي:

1- بالنسبة لشبكات الطرق:

تحديد محاور الطرق وقطاعاتها العرضية لمختلف درجات شبكات الطرق.

تخطيط التقاطعات وأماكن انتظار السيارات على شبكة الطرق بمختلف درجاتها.

تحديد المعايير والمواصفات اللازمة لأعمال التصميمات التنفيذية وحساب التكلفة الإجمالية لإنشائها بصفة مبدئية.

2- بالنسبة لأعمال التغذية بمياه الشرب:

عمل التخطيط التفصيلي لشبكة توزيع مياه الشرب والأقطار للخطوط الرئيسية والفرعية وأماكن المحابس بأنواعها (قفل وغسيل وهواء) مع بيان كيفية التوصيل للقطع (توصيلة منزلية نموذجية) على خريطة مساحية مع بيان حنفيات الحريق وأماكنها في المساقط الأفقية للشبكة بمقياس رسم مناسب.

بيان موقع الخزانات اللازمة للتغذية بأنواعها والضغط الاستاتيكي وبيان سعة هذه الخزانات وعمل تخطيط تفصيلي لها وللوحدات المرفقة بها.

عمل حصر لمكونات شبكة المياه وملحقاتها من خزانات بأنواعها ومحطات وحساب تقدير تكاليف إنشاء الشبكات والمحطات حتى سنة الهدف.

3- بالنسبة لأعمال الصرف الصحي:

تخطيط تفصيلي لشبكة الصرف الصحي (رئيسية وفرعية) يبين اتجاهات الصرف ومواقع المطابق بالشبكة وتحديد المسافات بينها مع مسقط أفقي وقطاع رأسي نموذجي لها، كما يبين كيفية توصيل القطع بالشبكة.

إعداد تخطيط تفصيلي لمحطات الرفع وملحقاتها مع بيان أبعاد كل من وحداتها وتصرفاتها وعمل الرسومات والقطاعات اللازمة بصفة مبدئية، وبيان كيفية دخول التصرفات إلى المحطة وخروج المساورة الصاعدة منها والتفاصيل المبدئية لهذه الأعمال.

الأعمال التفصيلية الخاصة بإنشاء محطات المعالجة مع بيان أنواعها ونظم التحكم البيئي الحاكمة لها.

بيان انحدارات خطوط الشبكة واتجاه الصرف والمطابق ومسارات الخطوط بالنسبة لخطوط المرافق الأخرى (مسقط أفقي وقطاع رأسي) وعمل مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي.

4- بالنسبة لأعمال التخلص من المخلفات الصلبة:

تحديد أماكن تجميع وتخزين المخلفات الصلبة ومسارات تجميعها والوسيلة المقترحة في جمع القمامة وتخزينها.

إعداد تقرير مبدئي لتكاليف أساليب التخلص من المخلفات الصلبة وحتى سنة الهدف، وتحديد النظام المقترح للتخلص من المخلفات الصلبة وتحديد الموقع اللازم لأعمال التخلص النهائي.

5- بالنسبة لأعمال التغذية بالكهرباء والطاقة:

إعداد تخطيط تفصيلي لشبكة التوزيع شاملاً محطات المحولات الرئيسية والفرعية ومصدر التغذية ومسارات الخطوط الرئيسية ولوحات التوزيع والمحولات الفرعية وكابلات الجهد المتوسط والجهد المنخفض شاملاً صناديق توزيع الجهد المنخفض والربط بينها وكوفريهات تغذية المباني، وكذلك شبكة إنارة الشوارع بمكوناتها المختلفة.

تحديد المواد والمعدات المقترح استعمالها مع إجراء حصر للمواد والمعدات وإعداد مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي.

6- بالنسبة لأعمال التليفونات والاتصالات:

إعداد تخطيط تفصيلي للشبكة ومكوناتها بما في ذلك مسارات الخطوط وأقطارها ونوعها وكبائن التوزيع وسعتها وغرف التفتيش.

الدراسات الخاصة بالسنترالات وسعتها ومواقعها مع إعداد مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي.

7- تشمل أعمال المخطط التفصيلي جميع أنواع الشبكات الأخرى مثل التدفئة والغاز الطبيعي والتيار الخفيف وغيرها.

تاسعاً: المخطط التفصيلي للمناطق الترفيهية

مادة (47):

تحدد دراسة المخطط التفصيلي للمناطق الترفيهية على الأقل ما يلي:

الهدف والفائدة من إنشاء منطقة ترفيهية وأثر هذه المنطقة على المحيط البيئي.

دراسة موضع المنطقة وخصائصها.

إعداد دراسة للشروط البيئية والاقتصادية والاجتماعية والمالية.

تخطيط المنطقة الترفيهية.

البرنامج التقديري لتنفيذ وتمويل المرافق العامة ونمط إدارة المنطقة.

برنامج وطريقة تمويل المرافق للبنية الأساسية.

الميزانية التقديرية.

عاشراً: المخطط التفصيلي للمناطق ذات الطبيعة الخاصة:

مادة (48):

تشمل المناطق ذات الطبيعة الخاصة على الأقل ما يلي:

الأراضي المعرضة للسيول.

الأراضي ذات الطبيعة الخطرة.

الأراضي المجاورة للمطارات والمناطق العسكرية.

مادة (49):

يتضمن المخطط التفصيلي للمناطق ذات الطبيعة الخاصة على الأقل ما يلي:

التقرير الذي يعرض كيفية التعامل مع المنطقة ذات الطبيعة الخاصة.

تطبيق الاشتراطات البنائية المقيدة للبناء الخاصة بهذه المناطق وذلك طبقاً للاشتراطات الصادرة من المجلس.

مادة (50):

بالنسبة للمناطق الصناعية والتجارية الجديدة خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى، فيتم إعداد المخطط التفصيلي لأي منها بواسطة الجهة الإدارية المختصة بكل منها (الهيئة العامة للتنمية الصناعية، جهاز تنمية التجارة الداخلية) – وفقاً لدلائل الأعمال الخاصة بكل منهم والمعتمدة من الوزير المختص والتي يتم إعدادها مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني- وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني وتحت إشراف المراكز الإقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية التابعة للهيئة، ويتم اعتماد المخطط التفصيلي من الجهة الإدارية المختصة بعد العرض على المجلس الشعبي المحلي للمحافظة والمحافظ المختص.

مادة (51):

تنقسم حالات التقسيم إلى:

الحالة الأولى:

وهي خاصة بقطع الأراضي المزودة بمياه الشرب والكهرباء والتي لا تحتاج إلى شق طرق جديدة ولا يتم استقطاع أية نسبة من أرض التقسيم لإنشاء مرافق أو خدمات جديدة مع تطبيق كامل الاشتراطات البنائية الموضوعة من خلال المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية والمخطط التفصيلي.

الحالة الثانية:

وهي خاصة بقطع الأراضي المزودة بمياه الشرب والكهرباء ولكنها تحتاج إلى شق طرق داخلية مع تطبيق الاشتراطات التخطيطية والبنائية المذكورة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية وخاصة عروض الطرق المطلوبة لمنطقة التقسيم.

الحالة الثالثة:

وهي خاصة بقطع الأراضي التي يتطلب مشروع التقسيم فيها إنشاء جميع المرافق والخدمات المطلوبة خصماً من أراضي منطقة التقسيم.

مادة (52):

القواعد العامة لمشروعات التقسيم:

يجب أن تحقق القواعد العامة لمشروعات التقسيم المعايير والقواعد والشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا الباب توفير الإضاءة والتهوية الكافية للمساكن وكذلك توفير الأماكن المفتوحة والمرافق العامة وغيرها من الخدمات التي تمكن من الحفاظ على مقومات الصحة وجمال البيئة ويجب أن تحقق بصفة خاصة ما يأتي:

تنفيذ مشروعات المخطط الاستراتيجي العام.

الحفاظ على البيئة الطبيعية.

اتفاق عمليات التقسيم مع الاحتياجات الفعلية للمدينة أو القرية وفقاً لما يتطلبه المخطط الاستراتيجي العام لهما.

ضمان تزوير التقاسيم بالمرافق العامة وفقاً للأسس العلمية والهندسية السليمة سواء تم ذلك بمعرفة الجهة الإدارية أو المقسم.

ملاءمة مشروع التقسيم لطبوغرافية الموقع والمنشآت القائمة فيه.

توافر مواقف انتظار السيارات اللازمة وفقاً للمعايير التخطيطية الخاصة بكل استخدام.

مادة (53):

تضم اشتراطات تقسيم الأراضي للمدن والقرى مجالين رئيسيين هما:

معايير تصميم مشروع التقسيم.

التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم.

أولاً: معايير تصميم مشروع التقسيم:

يجب أن يعد التقسيم على أساس القواعد والمعايير التي تتمشى مع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أخذاً في الاعتبار المساحات المطلوب تركها للشوارع والحدائق العامة والمدارس وجميع الخدمات المطلوبة على أن يتم تصميم أرض التقسيم في إطار مجموعات متكاملة من المناطق السكنية والتجارية والصناعية والاستخدامات الأخرى.

تلزم دراسة علاقة الموقع بالمخططات والمنشآت المجاورة قبل إعداد مشروع التقسيم للموقع على الأقل بما يلي:

أن يتسق التقسيم مع المناطق السكنية المجاورة له بالنسبة لاتصال الشوارع مع بعضها ولخطوط المرافق، وأن تمتد هذه الخطوط والشوارع إلى حدود التقسيم وإلى الأرض المجاورة المحتمل تقسيمها في المستقبل حتى يسهل ربطها مع شوارع ومرافق التقسيم.

تحديد نوعية ومواقع الخدمات القائمة أو المعتمدة وشبكة المرافق والشوارع وتأثير ذلك على تصميم الموقع.

توافر الخدمات بمساحات كافية وفي مواقع ملائمة حسب احتياجات السكان، مع مراعاة الخدمات القائمة والمعتمدة في المناطق المجاورة وتأثيرها على مشروع التقسيم.

بيان علاقة الموقع بالبيئة الطبيعية المجاورة كالمزارع والترع والمصارف والمناطق الخضراء، ومدى تأثير ذلك على اتجاه الحركة وتوجيه المباني.

3- يشترط في إعداد مشروعات التقسيم أن تكون طبقاً للمبادئ والأسس التي بني عليها المخطط التفصيلي للمدينة أو القرية واشتراطات المناطق وعلى الأخص بالنسبة لاستعمالات الأراضي وحركة المرور وتوافر المرافق والخدمات العامة مع مراعاة ما يأتي:

أن تكون أبعاد ومساحات البلوكات وقطع الأراضي وغيرها من المساحات المخصصة للاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية بالمواقع العامة مصممة بحيث توفر القدر المناسب من التهوية والإضاءة والمساحات المفتوحة وأماكن انتظار السيارات خارج حدود الشوارع وأماكن الشحن والتفريغ.

أن يكون تنظيم وترتيب الشوارع والبلوكات والقطع في التقسيم بحيث يمكن الاستفادة الكاملة من الصفات الطبوغرافية وميزات الطبيعة في موقع التقسيم مع المحافظة بقدر الإمكان على الأماكن المشجرة والأشجار المنفردة الكبيرة.

كما يجب أن يراعى في تصميم الشوارع الأسس الفنية التي تتضمنها التعليمات التي تضعها الجهة الإدارية المختصة لذلك.

أن يحد كل قطعة أرض في مشروعات التقسيم المعدة لإقامة المباني شارع من جانب واحد على الأقل.

لا يجوز إنشاء تقسيم إلا إذا كان متصلاً بأحد الطرق العامة، إلا أنه إذا كانت أرض التقسيم غير متصلة بطريق عام، ورأت الجهة الإدارية إنشاء طريق يصل الأرض المذكورة بأحد الطرق العامة كان لها أن تلزم المقسم بتحمل تكاليف إنشائه وتزويده بالمرافق العامة.

4- يجب أن يراعى في تحديد أطوال وعروض وأشكال ومواقع البلوكات في التقسيم ما يأتي:

اختيار المواقع المناسبة للمباني في القطع بما يتفق مع الاحتياجات الخاصة بنوع الاستعمال المتعلق بالمبنى.

توافر شروط ومتطلبات الأحكام الخاصة بمناطق الاستعمالات فيما يتعلق بمساحات القطع وأبعادها ونسبة الإشغال فيها.

توافر متطلبات الاتصال بين الشوارع والمباني مع تأمين حركة المرور.

الأوضاع الطبوغرافية في موقع التقسيم.

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني على 250 متراً مقاسة على طول محور البلوك ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية عند زيادة الطول على 150 متراً أن تلزم المقسم بتوفير ممر عبر البلوك محملاً بحق ارتفاق مرور وبعرض لا يقل عن أربعة أمتار، ويخصص لمرور المشاة فقط عبر البلوك، وألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على 150 متراً، وإذا اخترق التقسيم مجرى مياه أو مجرى لتصريف مياه الأمطار أو ما شابه ذلك وجب على المقسم توفير حق ارتفاق لمرور المجرى بذات العرض والسعة التي تسمح بتصريف المياه مضافاً إليها ما يستجد من مياه منصرفة من موقع التقسيم.

أن تكون البلوكات بعرض يتناسب مع الاستعمال بحيث يسمح بإنشاء أماكن خارج حدود الشوارع للشحن والتفريغ بالنسبة للاستعمالات التجارية والصناعية.

5- بالنسبة لقطع الأراضي السكنية:

يجب أن تطل واجهة كل قطعة أرض على طريق واحد على الأقل.

يجب ألا تقل مساحة قطعة الأرض عن 120 متر2 للمدن وذلك للأراضي الواقعة داخل الامتداد العمراني للمدينة.

يجب ألا يقل عرض الطرق المطلة عليها قطع الأراضي (الواجهة الرئيسية المطلة على الشارع) ثمانية أمتار للمناطق القائمة بالمدن وعشرة أمتار لمناطق الامتداد بالمدن.

يجب ألا يقل عرض واجهة القطعة عن عشرة أمتار ولا يزيد عمقها على مثلي واجهتها.

يجب أن يوضح مشروع التقسيم نوعية الوحدات السكنية (عمارات عالية – عمارات متوسطة الارتفاع – فيلات) ويمكن أن يحتوي المشروع على كل هذه الأنواع أو بعضها.

6- في حالات التقسيم التي تتطلب إنشاء شبكة طرق داخلية وخدمات مرافق عامة (الحالة الثالثة من حالات التقسيم الواردة بهذه اللائحة)، يجب أن يخصص ثلث مساحة أرض التقسيم على الأقل للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة – بخلاف المساحة المخصصة للخدمات العامة وللمنفعة العامة – وذلك دون مقابل، وتتبع إجراءات نزع الملكية فيما يجاوز النسبة المذكورة إذا رأت الجهة الإدارية المختاصة بشئون التخطيط والتنظيم تجاوزها، وذلك وفقاً لأحكام قانون نزع الملكية رقم **10** لسنة **1990** ومعت مراعاة ما يأتي:

ألا تقل المساحة الكلية المستقطعة للشوارع عن 20٪ من المساحة الكلية لأرض التقسيم وألا تجاوز ثلثها.

أن يتماشى تصميم الشوارع ومواقف انتظار السيارات مع منسوب أرض التقسيم.

أن يراعى في توفير الحدائق والمتنزهات العامة وغيرها من الأماكن المفتوحة الاحتياجات الفعلية وفقاً للأوضاع المقررة في المخطط الاستراتيجي العام.

7- يجب أن تتضمن قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم جميع الشروط التي يلتزم المشترون بها لحسن نظام التقسيم وتهيئة البيئة السكنية المناسبة لرفاهية وراحة السكان.

ومع عدم الإخلال بأحكام القانون وهذه اللائحة والاشتراطات الصادرة عن المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية يجب أن تتناول تلك القائمة بصفة عامة جميع المسائل التي تحقق الأهداف المشار إليها في هذه اللائحة من حيث:

استعمالات الأراضي وطابع المباني.

التحكم في الكثافة السكانية والبنائية.

عدم السماح بإقامة أكثر من مبنى على كل قطعة أرض إلا بصدور قرار تقسيم.

الالتزام بالإشراف الهندسي على تنفيذ التقسيم.

تحديد موقع المبنى بالنسبة لقطعة الأرض مثل خط البناء والارتدادات والارتفاعات وغيرها.

حظر الأعمال التي تنتج عنها ضوضاء أو مضايقات.

حظر إقامة المنشآت المؤقتة.

حظر التخلص من القمامة والفضلات على قطعة الأرض المقام عليها المبنى.

أية أحكام أخرى تحقق هذه الأهداف

وتكون قائمة الشروط الخاصة الواردة بلوحة التقسيم النهائي جزء من قرار التقسيم وتعتبر الشروط الواردة بها حقوق ارتفاق للمشترين والمقسم.

ثانياً: التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم:

يجب أن تتم جميع أعمال التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم وفقاً لما جاء بالكودات المصرية المنظمة لذلك.

يجب أن يتم تصميم وتنفيذ أعمال المرافق العامة طبقاً للمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى والمخططات التفصيلية وكذلك المواصفات والمعايير المقررة وأن يتم التنفيذ تحت إشراف الجهة المختصة بالمرافق ووفقاً لتوجيهاتها – وبمراعاة الشروط والقواعد التي تضعها لذلك.

على المقسم عند قيامه بتنفيذ المرافق تقديم مجموعتين من الخرائط والرسومات والمواصفات اللازمة لذلك للجهة الإدارية المختصة وأن يكون التصميم وإعداد الخرائط والرسومات والمواصفات بمعرفة المهندس أو المكتب الهندسي المتخصص وفقاً للقواعد الصادر بها قرار من الوزير المختص.

يجب وضع علامات حديدية من مواسير أو زوايا عند أركان البلوكات وقطع الأراضي تثبت في الأرض بعمق كافٍ وبشكل يضمن عدم نزعها، كما يجب أن يحدد التقسيم على الطبيعة بوضع علامات من الخرسانة عند أركانه تنشأ بشكل يضمن بقاءها، وتكون مطابقة للرسومات والأبعاد التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

يلتزم المقسم بإنشاء وتزويد التقسيم بالمرافق العامة على النحو التالي:

تحديد معالم التقسيم في الطبيعة وتحديد الشوارع والميادين والحدائق والأفاريز وغيرها من المساحات العامة المقترحة، وضبط مناسيبها طبقاً للمناسيب التي تقررها الجهة الإدارية المختصة.

إنشاء الشوارع والأفاريز والميادين العامة ورصفها بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال المرافق العامة الأخرى المقررة.

إنشاء الحدائق العامة والجزر المنزرعة بالشوارع والميادين وغرس الأشجار على جوانب الشوارع وفي الحدائق وفقاً لما تقرره الجهة الإدارية المختصة.

يجب تزويد التقسيم بشبكات المياه الداخلية المقررة وتركيب حنفيات الرش والحريق في شوارع التقسيم وفقاً للأوضاع والشروط والمواصفات التي تضعها الجهة الإدارية المختصة وتحت إشرافها.

يجوز للجهة الإدارية المختصة أن تطلب زيادة أقطار بعض المواسير لتغذية مناطق أخرى خارجة عن حدود أرض التقسيم وفي هذه الحالة تلتزم الجهة الإدارية المذكورة بنفقات الزيادة في التكاليف فضلاً عن نفقات إنشاء الخزانات والروافع.

يجب تزويد التقسيم بشبكة التيار الكهربائي لمباني التقسيم وكذلك شبكة الإنارة العامة، ويدخل في ذلك الكابلات والأعمدة وملحقاتها وذلك في المناطق التي تتوافر فيها التغذية بالتيار الكهربائي، وتتحمل الجهة القائمة على مرفق الكهرباء نفقات إنشاء شبكة الضغط العالي ومحولاتها والأكشاك اللازمة لها وكذلك نفقات الأعمال الزائدة التي ترى لزومها لزيادة قدرة الشبكة لتغذية مناطق أخرى خارجة عن التقسيم.

يجب تزويد أرض التقسيم بشبكة للمجاري إذا كانت توجد شبكة عامة للمجاري يتيسر توصيل شبكة مجاري التقسيم بها وذلك وفقاً لما تقرره الجهة الإدارية المختصة كما يجب ان تشمل شبكة التقسيم بالوعات صرف مياه الشوارع ومحطات الرفع اللازمة لخدمة التقسيم، وإذا رأت الجهة الإدارية المختصة زيادة أقطار بعض المواسير كان عليها أن تلتزم بنفقات هذه الزيادة ويكون تصميم وتنفيذ أعمال المجاري وفقاً للشروط التي تقررها الجهة القائمة على مرفق المجاري.

في المناطق التي ليست بها شبكة للمجاري العامة أو التي يكون توصيل التقسيم بشبكات المجاري العامة غير مناسب، تكون عملية صرف المخلفات السائلة بوسيلة صرف مناسبة تعتمدها الجهة الإدارية المختصة وفي هذه الحالة يلزم أن يبين في اعتماد التقسيم الطريقة التي يتم بها الصرف.

في حالة الصرف بواسطة خزانات تحليل أو أية وسائل أخرى مماثلة يجب مراعاة ما يأتي:

ألا تقل مساحة قطعة الأرض المعدة للاستعمال السكني عن 300 متر مربع.

أن يكون المنشأ المخصص للصرف أو أي جزء منه على مسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار من حدود قطعة الأرض المنشأ عليها.

أن تراعى في نظام الصرف الشروط والمواصفات المقررة.

يجوز للجهة الإدارية إذا كانت مساحة التقسيم تزيد على 30 ألف متر مربع أن تلزم المقسم بتزويد التقسيم بوسيلة صرف مناسبة لصرف المخلفات.

مادة (54):

تضم مشروعات التقسيم ذات الطبيعة الخاصة ما يأتي:

1- التقسيم على أرض الهضاب والمنحدرات والتلال:

يجب على من ينشئ تقسيما في أرض منحدرة يبلغ متوسط انحدارها100:15 (خمسة عشر إلى مائة) فأكثر مراعاة ما يأتي:

أن يقدم بيانات تفصيلية كافية عن الخواص والمميزات الجيولوجية للأرض متضمنة أنواع التربة وذلك للتأكد من توافر عناصر الأمان عند البناء على الموقع.

أن تكون مساحات القطع مناسبة ويمكن أن تزيد مساحة القطعة على المعدل العادي بازدياد الميل.

أن يقدم رسومات وقطاعات تفصيلية عن أعمال الحفر والردم مع بيان مواصفات أعمال الردم ودرجة الميول والحوائط الساندة وغيرها.

أن يؤمن الوصول بسهولة إلى المواقع التي أجريت فيها أعمال الحفر والردم للقيام بأعمال الصيانة الدورية اللازمة.

أن يؤمن وسائل صرف مناسبة للمخلفات السائلة والمجاري وتجنب الصرف في خزانات تحليل لمنع تراكم السوائل تحت سطح الأرض.

يجوز لاعتبارات تقوم على انخفاض معدل حركة المرور في التقسيمات على الانحدارات أن يسمح بشوارع تقل عروضها عن عروض الشوارع في التقسيمات العادية.

أن تصمم إنحدارات الشوارع بما يتمشى والأسس الهندسية مع الإقلال ما أمكن من المنحنيات الأفقية والرأسية ومع تأمين وصول رجال الإطفاء ومعداتهم إلى أي مكان في التقسيم.

2- التقسيم على الواجهات المائية (نهر – بحر – بحيرة – مجرى مائي):

يلزم وضع اشتراطات تكميلية وليست بديلة للتقسيمات التي تطل على الواجهات المائية، وذلك بالتنسيق مع جهاز شئون البيئة وغيره من الجهات ذات الصلة ومن بين هذه الاشتراطات:

وجوب إجراء عمليات ردم للمناطق المنخفضة مع ملاحظة إجراء اختبارات التربة واختيار المواد المناسبة للردم ومراعاة تنفيذ عملية الدك وتوفير وسيلة لصرف المياه السطحية.

توفير وصلات وممرات ومماشي للوصول إلى الواجهات المائية لملاك التقسيم والعامة ولملاك قطع الأراضي الخلفية.

توفير بيانات عن مناسيب المياه العالية والعادية والعمق وميول الشاطئ.

تحديد مواصفات إنشاء الرؤوس والسدود والجسور والحوائط الساندة لمنع تآكل الشواطئ.

تحديد خطوط وعلامات المساحات التي يمنع بعدها رياضة الانزلاق والقوارب.

الاشتراطات الخاصة التي تعدها الجهات المعنية لحماية الموارد المائية.

مادة (55):

يترتب على صدور قرار التقسيم اعتبار المساحات المخصصة للطرق والشوارع والميادين والحدائق والمتنزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة.

مادة (56):

اشتراطات خاصة بمشروعات التقسيم بالقرى:

في حالة رغبة المالك في تقسيم الأرض إلى أكثر من قطعة واحدة أو إقامة أكثر من مبنى واحد على قطعة الأرض، يلزم إعداد مشروع للتقسيم وفقاً للاشتراطات التالية:

أن يحد كل قطعة أرض طريق أو شارع من جانب واحد على الأقل.

ألا يزيد طول البلوك التخطيطي للتقسيم عن 100 متر.

ألا يزيد طول الطرق ذات النهايات المغلقة عن 50 متراً.

ألا يقل الحد الأدنى لعروض شبكة الطرق والشوارع الداخلية عن ستة أمتار، وألا يقل عرض طريق داير الناحية عن ثمانية أمتار مع مراعاة التدرج في الشبكة طبقاً لمتطلبات التقسيم.

بالنسبة للأراضي المضافة للحيز العمراني، يجب ألا يقل عرض واجهة قطعة الأرض المصرح بالبناء عليها عن سبعة أمتار ولا يزيد عمقها على ضعف الواجهة.

لا تقل مساحة قطعة الأرض عن 70 متر2 للقرى وذلك للأراضي الواقعة بمناطق الامتداد العمراني للقرية.

تحديد الارتفاعات طبقاً لما جاء بالمخطط الاستراتيجي العام.

مادة (57): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم 200 لسنة 2010)

خطوات الإعداد والاعتماد .

أولاً : بالنسبة لحالات التقسيم الأولى بالمدن والقرى

يقدم طلب اعتماد مشروع للتقسيم في المناطق التي لها مخططات استيراتيجية عامة من المالك الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية :

- صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقاً للمخطط الاستيراتيجي العام للمدنية أو القرية .

- المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم .

- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق .

- خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم مناسب مبيناً عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة .

- ثلاث نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم ، وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن .

ويجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية :

- مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع .

- اسم وعنوان المالك طالب التقسيم والمهندس أو المكتب الهندسي المتخصص الذي أعد مشروع التقسيم .

- أطوال حدود أرض التقسيم وعلاقتها بالشوارع والتقاسيم والمناطق المجاورة وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات .

- الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت والاستعمالات المستحدثة .

ثانياً : بالنسبة لحالات التقسيم الثانية بالمدن والقرى يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم في المناطق التي لها مخططات استراتيجية عامة من المالك الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية :

- صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقا للمخطط الاستيرتيجي العام للمدنية أو القرية.

- المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم .

- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق .

- ثلاث نسخ من خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم مناسب مبينا عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة وإذا لزم الأمر أبعاد حدود الأرض والخطوط الكنتورية لها وكذلك قطاعات رأسية على مسافات مناسبة بمقياس رسم 1 : 1000 مستوفيا للتعليمات والبيانات التي تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها .

- ثلاث نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن الى جانب ما تضمنه مشروع التقسيم في الحالة الأولى يجب أن يشتمل مشروع التقسيم في هذه الحالة على البيانات الإضافية الآتية :

- الأطوال والعروض المقترحة للشوارع وممرات حقوق ارتفاق وميلها بالتقريب وعلاقتها بالشوارع والتقاسيم والمناطق المجاورة .

- إقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للشوارع الداخلية بأرض التقسيم .

ثالثاً : بالنسبة لحالات التقسيم الثالثة الواردة بهذه اللائحة يتم إعداد مشروع التقسيم لها واعتماده وفقا للخطوات الآتية :

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم في المناطق التي اها مخطط استيراتيجي عام من المالك الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية :

- صورة الموافقة الصادر لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقا للمخطط الاستيراتيجي العام للمدينة أو القرية .

- خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم لا يقل عن 1 : 5000 مبينا عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة .

- المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم .

- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق .

- سبع نسخ من خريطة الرفع المساحي للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود والخطوط الكنتورية للأرض وإذا لزم الأمر قطاعات رأسية على مسافات مناسبة وبمقياس رسم 1 : 1000 مستوفيا التعليمات والبيانات التي تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها .

- سبع نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم 1 : 1000 يبين طبيعة التقسيم للتحقق من صلاحية المشروع ، وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن الى جانب ما تضمنه مشروع التقسيم في الحالة الأولى والثانية يجب أن يشتمل مشروع التقسيم في هذه الحالة على البيانات الإضافية الآتية :

* البلوكات والقطع المنشأة بالتقسيم مرقمة ومثبتة في جدول بارقامها وأبعادها ومساحاتها .

خطوط البناء المقترحة بالتقسيم والممرات المخصصة الخطوط المرافقة العامة .

لوحة الاشتراطات الخاصة بأعمال البناء .

قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم المرفقة بالمشروع .

برنامج تنفيذ التقسيم ومراحله .

برنامج تنفيذ المرافق العامة بأرض التقسيم .

ميزانية استعمالات الأراضي لأرض التقسيم موضحا بها على الأخص .

* المواقع المقترح تخصيصها للمباني السكنية أو الأغراض التجارية أو الصناعية إن وجدت .

* قطع الأرض المخصصة لمنشآت الخدمات العامة وأبعادها ومساحاتها وبيان نوع التخصيص .

* مساحة الشوارع والميادين والحدائق والمساحات العامة وعروضها وأطوالها واتصالها بالشوارع القائمة في التقاسيم والمناطق المجاورة المنشأة بالتقسيم ونسبتها بالنسبة لمساحة أرض التقسيم .

* إقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة والطرق التي يتطلبها مشروع التقسيم طبقا لما ورد بالمخطط الاستيراتيجي العام .

مادة (58): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم 200 لسنة 2010)

فحص واعتماد تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فحص مشروع التقسيم وإخطار طالبه بما يلي : في حالة قبول أو رفض المشروع يتم إخطار الطالب خلال ثلاثة أشهر من تقديم طلب اعتماد التقسيم مع بيان أسباب الرفض .

في حالة وجود ملاحظات على المشروع يتم إخطار الطالب خلال شهر من تقديم طلب التقسيم بالملاحظات وفي هذه الحالة على المقسم أن يعد مشروع التقسيم بعد استيفاء الملاحظات وتقديمه الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ إخطاره بالملاحظات على أن تكون الرسومات المعدلة معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن فإذا اتقضت هذه المدة دون تقديم المشروع يعد التعديل سقط طلب اعتماد التقسيم وذلك ما لم توافق الجهة الإدارية السالف ذكرها على مد هذه المدة لمدة أخرى .

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم البت في مشروع التقسيم المعدل في ضوء الملاحظات التي أبديت على المشروع وذلك في مدة لا تتجاوز شهرين من تاريخ تقديم المشروع المعدل ويكون البت بالموافقة أو الرفض .

وفي حالة الموافقة : 1- بالنسبة للحالة الأولى لمشروع التقسيم فقط تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعه الى سلطة الاعتماد المختصة أو من تفوضه طبقا لقانون التفويض ، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد .

2-بالنسبة للحالتيم الثانية والثالثة بمشروع التقسيم فتقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعه الى سلطة الاعتماد ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد .

وتحفظ بالإدارة العامة للتخطيط والتنمية نسخة من التقسيم الموافق على اعتماده نسخة من الرفع المساحي للموقع ، ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد .

ويتنشأ بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم سجل خاص تقيد به قرارات الموافقة على اعتماد التقسيم والبيانات والإجراءات التي تم بشأنها على أن تكون صحائفه مختومة ومرقمة بأرقام مسلسلة تدون بها البيانات الأساسية لكل مشروع ورقم وقرار الموافقة على طلب التقسيم وتاريخها ورقم وقرار الاعتماد وتاريخ نشره في الوقائع المصرية .

مادة (59):

في حالة تعديل تقسيم معتمد أو قائم، تتبع ذات الإجراءات المنصوص عليها في المواد السابقة.

مادة (60):

الإعلان عن مشروعات التقسيم:

يقوم صاحب المشروع (جهة حكومية أو عامة / شركة/ أفراد) بإيداع المستندات التالية لدى مديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص:

خريطة مساحية حديثة محددة بالإحداثيات القومية ونقطة واحدة لروبير لقياس الارتفاع عن سطح البحر على الأقل موقع عليها التقسيم المطلوب الإعلان عنه على أن تكون معتمدة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ومحددة عليها قطع أراضي التقسيم مرقمة ومحددة بالمساحات بالمتر المربع وتظهر عليها حدود الطرق وعروضها.

ملف كامل لكروت الوصف لإجمالي قطع أراضي التقسيم محددة بإحداثيات وأبعاد كل قطعة على حدة ومحدد لها حدود البحار ومداخلها من الطرق وشبكات البنية الأساسية والوصلات المنزلية الخاصة بها وشروط البناء من ردود أمامية وجانبية وخلفية ونسب بناء وارتفاع وأية شروط تنظيمية أخرى.

خرائط مساحية موقعة عليها شبكات الطرق وخطوط التنظيم (حدود الملكية)، وشبكات مياه الشرب والري (إن وجدت) والحريق العمومية شبكات الصرف الصحي وشبكات التغذية بالكهرباء وشبكات الاتصالات والغاز (إن وجدت).

ما يفيد إنشاء وتوصيل شبكات المرافق العامة من عدمه.

على أن يحصل صاحب المشروع على شهادة بإتمام الإيداع.

مادة (61):

يتقدم صاحب المشروع بطلب الإعلان عنه إلى الجهة الإدارية مرفقة بها شهادة إتمام الإيداع وفي حالة عدم تنفيذ شبكات المرافق بالمشروع يتم تقديم خطاب ضمان بنكي لتنفيذ المرافق وفق القيم المحددة من الشركات المعنية، ويجوز بالاتفاق مع صاحب المشروع أن تتولى الجهة الإدارية التنفيذ بمعرفتها أو بمعرفة الجهات المختصة خصماً من قيمة خطاب الضمان.

مادة (62):

على المسئول في الجهة التي تتولى الإعلان عدم الموافقة عليه، إلا بعد الحصول من صاحب المشروع على المستندات التالية:

شهادة إتمام الإيداع.

قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان وذلك بالنسبة للجهات الحكومية والعامة.

ما يفيد توصيل المرافق أو صورة من خطاب الضمان المنصوص عليه في المادة السابقة.

الشرط الثامن: شرط الالتزام بقيود الاتفاق:

وتحدد ارتفاعات المباني طبقاً للاشتراطات المتعمدة من المجلس والواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية ويجوز تحديد ارتفاعات مختلفة داخل المنطقة الواحدة وذلك وفقاً لما يرد بمخرجات المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.

فقد أجازت الفقرة الأخيرة من م13 لرئيس مجلس الوزراء في حالة الضرورة القصوى تحقيقاً لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبني بذاته من الحد الأقصى للارتفاع.

ويمثل الارتفاع الكلي للمبني أهمية كبري تشغل بال المشرع وقضاء المحاكم والمعنيين بأمور العمران والغير على اعتبار أن شروط وقيود ارتفاعات المباني إنما هي شروط متعلقة بالنظام العام لاتصالها بأمن الأفراد من الجيران والمارة ولمساسها بحقهم العام في استنشاق الهواء النقي وبالضوء الضروري وهذه عناصر الحياة.(الطعن رقم 2383 لسنة 34 ق جلسة 1993/1/31)

ومفهوم المبني المرتفع هو أمر نسبي يختلف من دولة لأخرى وفقاً لظروفها البيئية وقوانينها المنظمة.

إذ أن المبني المرتفع هو الذي يكون أهم فيه هو الارتفاع والذي يسيطر علي الموقع المحيط به.

وعليه فإن: " مئذنة جامع ارتفاعها 20م في قرية جميع مبانيها لا يزيد ارتفاعها عن دورين تعد مبني مرتفع إلا أنه مفهوم غير جامع مانع فقد أخرج بعض المباني المرتفعة من التعريف كالمباني السكنية أو الإدارية والتي يصل ارتفاعها إلي 60 متر في وسط مجموعة من الأبنية المتشابهة المماثلة أو الأعلى خاصة وأن التعريف السابق لا يسيطر ولا يتحكم في الموقع المحيط به."(مدحت محمد عبد المجيد الشاذلي ـ المباني العالية في مصر ـ رسالة ماجستير القاهرة ـ كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية ـ ص 25)

وإذا صدر ترخيص بناء محدداً فيه الحد الأقصى للارتفاع الكلي للمبني في ظل قانون سابق فإنه يكون صحيحاً لأحكامه السارية في ظله ووقت صدوره فإذا ما تم تعديله فإنه يكون مخالفاً لأحكام القانون الجديد وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن:

"وحيث أن القانون 106 لسنة 1976 قد عدل بمقتضى القانون الجديد 101 لسنة 1996 المواد 13، 20 من اللائحة الخاصتين بقيد الارتفاع الكلي للبناء وأن النص اللاحق يلغي النص السابق إذا تعارض معه ولما كان قيد الارتفاع المسموح به إداري صادر قبل تعديل هذا القانون يكون قد صدر صحيحاً في ظل أحكام القواعد القانونية السارية وقت صدوره أما بعد تعديله بالقانون الجديد فإنه يضحي مخالفاً لأحكام القانون ولما كانت الدعوى المطعون في حكمها أمام المحكمة الإدارية العليا لم يصدر فيها حكم بات فضلاً عما تكشف عنه الأوراق من أن القرار المطعون فيه لم يتم تنفيذه وأننا أمام حالة واقعية الأمر الذي يتعين معه عدم الاعتداد بقرار الإزالة الطعين."

ولا ينال مما سبق القول بان من مقتضى تطبيق أحكام القانون رقم 101 لسنة 1996 علي الحالة المعروضة أن يكون له أثر رجعي على الوقائع التي تمت قبل صدوره لأن ذلك مردود عليه بما تقرره أحكام الدستور من حماية للملكيات الخاصة للمواطنين ووفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية التي تعد بحكم المادة "5" من الدستور مصدراً رئيساً للتشريع وأن الضرورة تقدر بقدرها عند التصرف لرفعها ولان النص اللاحق يلغي النص السابق إذا تعارض معه وأن دفع الضرر مقدم علي جلب المنفعة. (الطعن رقم 5261 لسنة 41 ق.ع جلسة 1999/10/31)

وقد حددت اللائحة التنفيذية رقم 144 لسنة 2009 لقانون المباني الجديد الاشتراطات البنائية العامة وهي على الترتيب التالي:

مادة (93):

يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع الداخلي للطابق الواحد مقاساً من مستوى السطح النهائي للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهر في جميع الأدوار 2.7 متراً ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور إلى 2.30 متر بالنسبة للمداخل والطرقات الداخلية والحمامات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما في حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز 25٪ من مساحة الغرفة.

مادة (94):

يجب ألا يقل المسطح الداخلي لأي غرفة من غرف المبنى أو مرافقه أو أي بعد فيها عما يلي:

الاستخدام	الحد الأدنى للمسطح الداخلي (بالمتر	الحد الأدنى للبعد
غرف سكنية	7.5	2.5
دورة مياه	0.80	0.90
مطابخ	3.00	1.50
حمامات	1.50	1.20
غرفة الحارس	5.00	2.00

مادة (95):

يجب تهيئة دورة مياه لاستعمال المترددين على المحلات التجارية.

مادة (96):

يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء للوحدات السكنية فتحة أو عدة فتحات والإضاءة الطبيعية تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة، ويجب ألا يقل المسطح الإجمالي للفتحة عما يلي:

(8٪) من مسطح أرضية الغرف السكنية.

(10٪) من مسطح أي مرفق من مرافق البناء (حمام – مطبخ – دورة مياه – بئر سلم بالدور – وما إليه).

وفي حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم، وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء.

وتعامل الأماكن المخصصة للمعيشة (صالون – غرفة طعام – استقبال) معاملة الغرف السكنية.

ولا تسري هذه الأحكام على صالات التوزيع والطرقات والمداخل والصنادر وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلمبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما في حكمها.

ويجوز عمل فتحات للتهوية والإضاءة بالنسب المبينة في هذه المادة بالسقف بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.

وفيما عدا مطابخ الوحدات السكنية يجوز إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء بطريقة صناعية، على أنه يجوز في حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الإدارية التي لا تتوافر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وإنارة الحمامات ودورات المياه الملحقة بالغرف بمسطح لا يقل عن 1.5 متر مربع، ولا يقل أي من أبعاده عن متر واحد.

وتستثنى الفتحات بواجهات المباني الإدارية من النسب المحددة بهذه اللائحة.

يجوز أن تكون المطابخ في الوحدات السكنية جزء من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة وفق أحكام هذه اللائحة من الجزء المقابل للمطبخ مع توفير التهوية الميكانيكية المناسبة للمطبخ إذا لزم الأمر.

يجب مراعاة توافر الاشتراطات الآتية في الفتحات:

في حالة وجود باب يفتح مباشرة على درج سلم فإنه يجب أن تفصل بينهما مسافة لا تقل عن متر واحد.

ألا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك عن 0.9 من المتر إلا في حالة وجود بلكونات أو شرفات أمام هذه الشبابيك من الخارج أو وجود مانعات السقوط (درابزين) بارتفاع لا يقل عن 0.9 من المتر.

يجب أن تكون الفتحة متصلة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز آلي لجهاز التكييف فتحة تهوية.

مادة (97):

يكون الحد الأدنى لعروض الأبواب على النحو التالي:

الغرف السكنية والمكاتب	80 سم
المطابخ والحمامات ودورات المياه	70 سم
المحلات التجارية	100 سم
الجراجات	280 سم

مادة (98):

يراعى عند إقامة المباني أو تعليتها أو إجراء تعديلات بها أن تتوافر بالأفنية المخصصة لإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي:

الجزء من المبنى المطلوب إنارته وتهويته	نوع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
الغرف السكنية والمكاتب	خارجي	0.25 ع أو 3 متر أيهما أكبر	--
	داخلي	0.25ع أو 3 متر أيهما أكبر	9م2 أو مربع ربع الارتفاع أيهما أكبر
حمام - مطبخ - دورة مياه - سلم - الأماكن المخصصة للغسيل والتخزين	خارجي	2.5م	--
	داخلي	2.5م	7.5م2 إذا كانت ع أقل من أو تساوي 10م 10م2 إذا كانت ع أقل من أو تساوي 20م 12.5م2 إذا كانت ع أقل من أو تساوي 30م ويزداد المسطح 2.5م2 لكل 10م زيادة في الارتفاع
(ع) تساوي ارتفاع أعلى واجهة للبناء تطل على الفناء مقاساً من جلسة أول فتحة مطلوب إضاءتها وتهويتها من هذا الفناء.			

وفي حالة عمل بروز أو كرانيش فيجب ألا يقلل ذلك من الحد الأدنى لمسطح الفناء وبالنسب الموضحة بالجدول عاليه.

ويجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.

مادة (99):

في حالة وجود غرف أو مرافق لا يتيسر فتح نافذة لها مطلة على الطريق أو الفناء مباشرة يجوز عمل ارتدادات (منور الجيب) بواجهات المباني المطلة على الطرق العامة أو الخاصة أو الأفنية بقصد الإنارة والتهوية، ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه وأن تكون النافذة في الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر، ويجوز عمل شرفات بالارتداد في حدود نصف عرضه فقط.

مادة (100):

يجب أن تتوافر في السلالم الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي:

الطول الظاهر للدرجة	110 سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات 130 سم إذا كان عدد الوحدات بالدور يزيد على أربع وحدات
القطاع العرضي للدرجة	النائمة لا تقل عن 27سم القائمة لا تزيد عن 17سم
الحد الأقصى لعدد الدرجات المتوالية	14 درجة تليها صدفة لا يقل عرضها عن أربع نوائم.
أقل ارتفاع للكوبستة	90 سم

يجب أن يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع فوق الارتفاع فوق أي درجة 2.1 متراً.

وتستثنى من هذه الاشتراطات سلالم أبراج دور العبادة، أما بالنسبة للسلالم الدائرية والمروحة فيجب أن تتوافر فيها الاشتراطات الموضحة بالجدول على أن تقاس عرض النائمة على بعد 45 سم من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلي.

مادة (101):

لا يجوز إقامة سلالم أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل أبعاد أو مسطحات الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة.

مادة (102):

لأصحاب العقارات المتلاصقة الاتفاق على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة، وال يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولا يزيد الهواء ولا يزيد ارتفاعه على ثلاثة أمتار داخلاً فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط 1.8 متراً، ويجب على الملاك شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني قبل منح الترخيص لأي منهم مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية.

وفي حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو في حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء يجب شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء.

مادة (103):

يجوز عمل بروز في واجهات المباني المقامة على حد أي طريق عام أو خاص طبقاً للشروط الآتية:

عمل كورنيش أو بروز نافذة في الدور الأرضي بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف متر من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على 10 سم في الشوارع التي يتراوح عرضها بين ثمانية وعشرة أمتار، على 20 سم في الشوارع التي يزيد عرضها على ذلك.

يجب في المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفية الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والبلكونات والسلالم المكشوفة عن 0.9 من المتر بالنسبة للأدوار الخمسة الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار 5 سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية وبحد أقصى 1.2 متراً، ويجب أن يكون الدرابزين مصمما بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار من 10 سم فأكثر.

لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة 10% والأبراج 5% من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز في الحالتين 1.25 متر .

كما يجب أن يترك 1.5 متر من حدود المباني المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المشكوفة ، وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن 180 درجة فيلزم أن يترك متر ونصف المتر من منتصف الزاوية من الواجهتين دون عمل بروز فيها .

ويشترط ألا يتجاوز طول البرج نصف طول الواجهة وتستثنى من هذا الشرط المباني أو الأدوار غير السكنية . (هذه الفقرة معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم 200 لسنة 2010)

يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار 25 سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقاً لنص البند السابق أو من صامت الواجهة في الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج في الواجهات المطلة على أفنية خارجية.

لا يصرح ببروز أي بلكون أو فرندة على طريق أو شارع عرضه أقل من ستة أمتار أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات.

مادة (104):

لا يدخل في حساب ارتفاع المبنى مرافق الخدمات العامة (مثل غرف المصاعد وآبار السلالم وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي)، ويكون ارتفاعها بحد أقصى خمسة أمتار، ولا يسمح باستخدامها لأي أغراض مخالفة لخدمات المبنى.

ويجب ألا يزيد مسطح مرافق الخدمات بدور السطح على 25٪ من مسطح الدور الأرضي وألا تشكل في مجموعها وحدة سكنية، كما يصرح بوصول المصاعد لخدمة دور السطح.

الشرط التاسع: يجب مراعاة اشتراطات البنائية العامة:

ذكرنا العديد من الاشتراطات البنائية العامة في تعليقنا علي هذه المادة ومن الاشتراطات العامة التي لم نذكرها هو توفير أماكن مخصصة لتجميع القمامة

يجب توفير أماكن مخصصة لتجمع القمامة:

من الاشتراطات البنائية العامة إلزام المرخص له بتوفير أماكن مخصصة لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية حفاظاً علي البيئة من أي تلوث يتهددها بفعل الإنسان.

ويشترط أن تتناسب هذه الأماكن مع عدد وحدات المبني أي مع الكثافة السكانية والبنائية الموجودة أو المحتمل وجودها بالمبني وذلك في المناطق المقررة فنياً وقانونياً لتجميع القمامة ووفقاً لما تصدره الجهات المختصة في كل محافظة وما يقرره المحافظ المختص من اشتراطات وقواعد بشأنها وذلك بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة بناء علي اقتراح الجهة القائمة في شئون النظافة العامة ومتابعتها اليومية لما يستجد في الشوارع والميادين وفقاً لما بينته م8 من اللائحة التنفيذية ويجب وضع مواصفات فنية خاصة لصناديق القمامة التي نحتاج إليها داخل وخارج المباني تتفق مع البيئة. (دكتور / أحمد علام ـ المرجع السابق ـ ص 202)

ولكن تصريف القمامة عن طريق عمل مواسير بالعمارات السكنية موصلة بحجرة لتجميع القمامة وهو اقتراح له اقتراح له وجاهته في العمل علي التيسير علي شاغلي المبني وإن كان يمكن تطبيقه في بعض الأحياء الراقية أولا ثم تعميمه ولكنه لن يجدي كثيراً فطبيعة البشر وتعاملهم مع البيئة في مصر لا تزال في حاجة إلي وعي كامل ويقظة ذاتية تتبع من الداخل من غير إلزام علي إتباع مسلك معين.

ولقد تدخل المشرع بتشريع قانون حماية البيئة وقانون النظافة العامة المصري لحظر إلقاء القمامة في غير الأماكن المخصصة لتجميعها كما حظر تجميع الأوراق التالفة أو الأخشاب أو الأعشاب والنفايات وفضلات المواد للاشتعال أو للاحتراق علي أسطح أو مناور المباني.

قرار محافظ الإسكندرية رقم 149 لسنة 1981

(خاص بتركيب محابس عمومية لتوصيلات المياه بالمباني

والمنشآت التابعة للمصالح الحكومية والإدارات والهيئات)

(نشر بالوقائع المصرية العدد "188" في 1981/8/16)

محافظ الإسكندرية

بعد الإطلاع علي قانون نظام الحكم المحلي الصادر بالقرار بقانون رقم 43 لسنة 1979 ولائحته التنفيذية.

وعلي القانون رقم 49 لسنة 1977 بشان تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.

وعلي توصية المجلس الشعبي المحلي للمحافظة بجلسة 1980/9/27 وعلي ما عرضه علينا رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لمرفق مياه الإسكندرية.

قــرر

مادة أولي: تلتزم كافة المصالح الحكومية والإدارات والهيئات بمحافظة الإسكندرية بتركيب محابس عمومية لتوصيلات المياه بالمباني والمنشآت التابعة لها ويراعي إقفال المحابس عقب انتهاء مواعيد العمل الرسمية.

مادة ثانية: تقوم الجهات المبنية بالمادة الأولى بتحديد متوسط معدل الاستهلاك اليومي من المياه في كل موقع ومراعاة عدم تجاوزه.

مادة ثالثة: ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر في 6 شعبان سنة 1401 (8 يونيه سنة 1981)

حكم تركيب محطات أجهزة المحمول

فوق أسطح المنازل

تنص المادة الخامسة من القانون المدني على أن:

" يكون استعمال الحق غير مشروع في الأحوال الآتية:

أ) إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير.

ب) إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب المادة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها.

ج) إذا كانت المصالح التي يرمي لتحقيقها غير مشروعة."

ومن المحقق أن تفصيل الضوابط على هذا النحو يهيئ للقاضي عناصر نافعة للاسترشاد ولا سيما أنها جميعا وليدة تطبيقات عملية انتهى إليها القضاء المصري عن طريق الاجتهاد. وأول هذه المعايير هو معيار استعمال الحق دون أن يقصد من ذلك سوى الإضرار بالغير وهذا معيار ذاتي استقر الفقه الإسلامي والفقه الغربي والقضاء على الأخذ به والجوهري في هذا الشأن هو توافر نية الإضرار ولو أفضى استعمال الحق إلى تحصيل منفعة لصاحب، ويراعى أن القضاء جرى على استخلاص النية من انتفاء كل مصلحة من استعمال الحق استعمالا يلحق الضرر بالغير متى كان صاحب الحق على بينة من ذلك، وقد جرى القضاء على تطبيق الحكم نفسه في حالة تفاهة المصلحة التي تعود على صاحب الحق في هذه الحالة.

أما المعيار الثالث فتندرج تحته حالة استعمال الحق استعمالا يرمي إلى تحقيق مصلحة غير مشروعة، ولا تكون المصلحة غير مشروعة إذا كان تحقيقها يخالف حكما من أحكام القانون فحسب وإنما تتصف بهذا الوصف أيضا إذا كان تحقيقها يتعارض مع النظام العام أو الآداب.

وإذا كان المعيار في هذه الحالة ماديا في ظاهره إلى أن النية كثيرا ما تكون العلة الأساسية لنفى صفة المشروعية عن المصلحة وأبرز تطبيقات هذا المعيار يعرض بمناسبة إساءة الحكومة لسلطانها كفصل الموظفين إرضاء لغير شخصي أو شهوة حزبية وأحكام الشريعة الإسلامية في هذا الصدد تتفق مع ما استقر عليه الرأى في التقنينات الحديثة والفقه والقضاء.

وحالة استعمال الحق ابتغاء تحقيق مصلحة قليلة الأهمية لا تتناسب مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها والمعيار في هذه الحالة مادي ولكنه كثيرا ما يتخذ قرينة على توافر نية الإضرار بالغير ويساير الفقه الإسلامي في هذا المعيار اتجاه الفقه والقضاء في مصر وفي الدول الغربية على السواء.

وإذا كان معيار التعسف في استعمال الحق مناطه خروج هذا الاستعمال عن الغاية من الحق وإذا كانت الغاية من الحق هي المصلحة فلازم ذلك أن تكون المصلحة هي معيار التعسف ومن ثم يمكن القول بأن معيار التعسف يتمثل في المصلحة الجادة المشروعة.

والمقصود بالمصلحة بصفة عامة هو جلب منفعة أو دفع مضرة غير أنه يتعين أن ينظر إليها من خلال الغاية من إقرار الحق أي من خلال ما استهدفه المشرع من ذلك وهذا النظر يستلزم عدم الاقتصار على مظهرها الشخصي وهو ما يستهدف صاحب الحق تحقيقه من مزايا من وراء استعماله بل يتعين أن يعتد كذلك بمظهره الموضوعي وهو ما تحقق فعلا من وراء هذا الاستعمال من منفعة أو فائدة سواء علم بها الشخص أو لم يعلم قصدها أم لم يقصد. (شوقي بند 168، 172)

ويشترط للاعتداد بالمصلحة شرطان: أولهما: أن تكون مصلحة جدية أي مصلحة هامة ذات قيمة سواء كانت مصلحة قانونية أو اقتصادية، وثانيهما: أن تكون مصلحة مشروعة ويقصد بذلك عدم مخالفتها للقانون أي للقاعدة القانونية التي أقرت الحق أو الغاية التي استهدفها من إقرارها.

كما يقصد به من جهة أخرى عدم مخالفتها للنظام العام أو الاداب العامة إذ أن الغاية في القانون لا تبرر الوسيلة بل هي تحددها وتعتبر قيدا عليها. (انظر شوقي بند 151، 226 - كيرة بند 409)

وقيام التعسف والمغالاة في استعمال المالك لحقه هو من سلطة محكمة الموضوع، كما أن تقدير ما إذا كانت هناك إزالة للمخالفة من جراء التعسف هو مما تستقل به محكمة الموضوع متى كان القانون لا يلزمها باتباع معايير معينة في شأنه. (انظر السيد عبد الوهاب عرفة - شرح قوانين البناء والهدم ص377)

وإذا كان تركيب محطات تقوية لأجهزة تليفونات المحمول فوق أسطح المنازل وإن كان فيها مصلحة لصاحب العقار إلا أن الضرر ناتج عن ذلك يكون كبيرا لمساسه بحياة جميع الأفراد المقيمين بالعقار والعقارات المجاورة، وقد تضر هذه المحطات بشكل كبير على المدارس المجاورة مما تؤثر على سلامة الطلبة بالمدارس أو بالجامعات إذا كانت قريبة من إحدى الجامعات.

وقد صدر القانون رقم 10 لسنة 2003 بتنظيم الاتصالات لتنظيم العلاقة بين الشركات العاملة في مجال الاتصال والأجهزة المشرفة عليها وبين المستخدمين لخدمات الاتصال المختلفة والجمهور.

وقد نصت المادة 39 من القانون سالف الذكر على أن:

"لا يجوز لمالك العقار أو حائزه أو لكل ذي شأن في الاعتراض - دون مبرر مشروع - على إقامة تركيبات والتوصيلات اللازمة لإدخال خدمات الاتصال لشاغلي العقار ويسري على جميع الأعمال اللازمة من صيانة أو تشغيل هذه التركيبات والتوصيلات مع مراعاة الالتزام بقواعد السلامة الإنشائية والصحية والبيئية ".

وتنص المادة 40 من ذات القانون أيضا على أن:

" جواز قيام مالك العقار بالاتفاق مع شركة المحمول إقامة محطات تقوية في أعلى العقارات تشترط عدم الإضرار بصحة شاغليها وحق له طلب التعويض حال المخالفة "

وتنص على ذلك أيضا المادة 41 من ذات القانون:

"ويعني ذلك أنه لا يجوز لأي شخص أيا كانت صفته بأي حال من الأحوال الاعتراض على هذه التركيبات، ومهما كانت صفة المعترض إلا أن المشرع قصد من التركيبات اللازمة لإدخال خدمات الاتصال لشاغلي العقار أي أنه يجب أن يكون التركيب في عقار سواء كان مبنى سكني أو أرض أو فيلا وأن تكون التركيبات خاصة بتوصيل خدمات الاتصال لهذا العقار."

فإذا كانت تلك التركيبات مجرد مد شبكة أو توصيل العقار المجاور يستحيل وصول الخدمة إليه عن طريق هذا العقار فلا تطبق بشأن تلك المادة ويظهر ذلك في حالة منح صاحب العقار إحدى شركات المحمول إقامة المحطة والتي ستكون مستوفاة للشروط البيئية والفنية والإنشائية سواء كان اعتراضهم اكتفاء أو استغناء عن الخدمة - ورغم أنه غير مبرر - سيكون قانونيا باعتباره شاغلي العقار المقصود حمايته من نص تلك المادة، وكان يجب على المشرع عدم تقييد النص بكلمة شاغلي لعقار لكون عدم الاعتراض دون مبرر مشروع على إقامة التركيبات والتوصيلات اللازمة لإدخال خدمات الاتصال دون تقييد النص فإن الحماية المقصودة هنا هي حماية التركيبات التي تمد للعقار بخدمات الاتصالات لشاغليها خصوصا أن محطات المحمول هي أكثر التركيبات اعتراضا من الجمهور ولو استوفت كافة التراخيص والشروط المطلوبة.

(السيد عرفة - المرجع السابق ص377 وما بعدها)

ونحن نرى أن تركيبات محطات أجهزة المحمول فوق أسطح المنازل يحتاج إلى ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وعلى المتضرر أن يلجأ للقضاء في حالة صدور الترخيص بأن يقوم برفع دعوى إلغاء لهذا الترخيص أمام محكمة القضاء الإداري والتعويض أيضا في حالة حدوث ضرر.

حكم تركيب الدش أو أجهزة استقبال إرسال الأقمار الصناعية:

إذا عقد الإيجار لم يحدد ملحقات العين المؤجرة ولم يتضمن ما ينفي وجود هذه المحطات فإن طرفيه يكونا قد تركا أمر تحديد تلك الملحقات لحكم المادة 566 مدني باعتبارها مكملة لإدارتهما وطبقا لما جرى به العرف فإن للمستأجر الانتفاع بسطح المنزل باعتباره من المرافق والمنافع المشتركة غير أنه يجب على المستأجر الالتزام في استعمال سطح المنزل (عناية الشخص المعتاد) باعتباره من ملحقات المكان المؤجر فلا تقتصر عنايته على المكان المؤجر وحده بل تمتد إلى ملحقاته فإذا خرج في استعمال سطح المنزل عما أعد له اعتبر ذلك خروجا في استعمال للعين المؤجرة عن شروط عقد الإيجار. (الطعن رقم 308 لسنة 47ق جلسة 1981/11/30 السنة 32 رقم 395 ص173)

وقد قضت محكمة النقض بأن: "إذا كانت ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد لها بصفة دائمة والتي لا تستكمل منفعة العين إلا بها، فإن ذلك مشروط بعدم جواز تجاوز المستأجر لاستعمال الملحقات إلى الاعتداء على الملكية مما يجيز رد هذا الاعتداء بإعادة الحال إلى ما كانت عليه دون حاجة إلى إثبات وقوع ضرر على المالك." (الطعن رقم 467 لسنة 46ق جلسة 1982/1/4 لسنة 33 رقم 15 ص62)

وبناء على ما سبق فإن حق المستأجر في استعمال سطح المنزل في تركيب طبق الدش لالتقاط المحطات القضائية عبر القمر الصناعي وغيره مشروط بالآتي:

اشتمال عقد الإيجار المبرم بين المالك والمستأجر على بند يبيح استعمال سطح العقار باعتباره من ملحقات العين المؤجرة.

إذا لم يحدد العقد ملحقات ولم يتضمن ما ينفي وجودها.

عدم إساءة المستأجر لاستعمال هذا الحق.

ويقع هذا التعسف إذا لحق سطح المنزل ضرراً، ومن المقرر أن دفع الضرر مقدم على جلب المنفعة وفي هذه الحالة يقضي بإعادة الحال إلى ما كانت عليه على نفقة المستأجر.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "إذا كان الممر المؤدي إلى الطريق العام يعتبر من ملحقات الأماكن المؤجرة الكائنة داخل الممر - غير أن ذلك لا يكون إلا في نطاق ما خصص هذا الممر من أجله وهو المرور. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن أقام الفترينة موضوع النزاع وثبتها على حائط عمارة المطعون عليها الأولى بعيدا عن حائط المحلين المؤجرين له، وشغل جزءا منها حيزا من نزاع الممر، فإن الطاعن يكون قد تجاوز حقه في استعمال الممر وإن كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى ذلك مقررا أن الفترينة وضعت بمدخل الممر في مكان لا يعد جزءا من العين المؤجرة أو ملحقاتها فإنه يكون قد التزم صحيح القانون محمولا على أن جزء الفترينة الواقع داخل الممر لا يعد استعمالا مشروعا للممر في حدود الغرض المخصص له - وانتهت إلى رفض الطعن المقدم أمامها." (الطعن رقم 746 لسنة 46ق جلسة 1982/1/4)

وإن مفاد نص المادة 581 مدني أن المشرع أجاز المستأجر وضع الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور والكهرباء وغيرها من المستحدثات النافعة.

ولا يجوز للمؤجر أن يعارض إدخالها بل عليها معاونة المستأجر في إدخالها إذا كان هذا التعاون لازما وتوافر له شروط ثلاثة هى:

ألا يكون وضع هذه الأجهزة في العين المؤجرة من شأنه تهديد سلامة العقار.

مراعاة الأصول المرعية في إدخال تلك الأجهزة.

قيام المستأجر برد النفقات التي صرفها المؤجر إذا اقتضى الأمر تدخل هذا الأخير لمعاونة المستأجر.

ولا يغير من ذلك تضمين عقد الإيجار (بندا) يحظر صراحة إجراء هذه التوصيلات بغير موافقة المؤجر لأن تمسك هذا الأخير بهذا النص رغم ثبوت انتفاء تهديد سلامة العقار بجعله متعسفا في استعمال حقه في الاعتراض على إجراء التوصيلات.(الطعن رقم 1333 لسنة 57ق جلسة 1991/12/12)

ومن ثم فإن تركيب الدش لا يحتاج إلى موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، كما أنه لا يحتاج إلى موافقة المالك إذا كان طالب الدش هو المستأجر.

يجب عند البناء مراعاة المسافات المقررة للخطوط الكهربائية، فقد قضت محكمة النقض بأن:

"وحيث أن النيابة العامة قدمت المطعون ضده للمحاكمة بتهمة إقامة بناء بالقرب من الخطوط الكهربائية للجهود العالية والمتوسطة دون مراعاة المسافات المقررة وطلبت عقابه بالمواد 1، 3، 6، 19، 24 من القانون رقم 63 لسنة 1974، ومحكمة وفتى قضت حضوريا بتغريمه مائة جنيه والإزالة، استأنف المحكوم عليه والنيابة العامة، فقضت محكمة طنطا الابتدائية - بهيئة استئنافية - بقبول الاستئنافين شكلا وفي الموضوع بتعديل الحكم المستأنف إلى إلزام المتهم بإزالة المباني المخالفة على نفقه. لما كان ذلك، وكانت المادة 3 من القانون رقم 63 لسنة 1947 المعدل بالقانون 204 لسنة 1991 بشأن منشآت قطاع الكهرباء قد تضمنت في فقرتها الرابعة الحظر على صاحب العقار الذي تمر على مقربة من أسلاك خطوط كهربائية أن يقيم مبان على الجانبين أن يرتفع بالمباني، أو أن يزرع أشجارا دون مراعاة المسافات المنصوص عليها في المادة 6 من القانون سالف الذكر، وقد تضمن عجز هذه الفقرة النص على أنه " وفي حالة مخالفة هذا الحظر يتعين الحكم على وجه الاستعجال لهدم المباني المخالفة، وإزالتها، أو قطع الأشجار على نفقة المخالف." (الطعن رقم 10103 لسنة 59ق جنائي جلسة 1992/10/25)

وقضت أيضا بأن: "لما كان ذلك، وكان الثابت أن نص المادة الثالثة من القانون رقم 63 لسنة 1974 الآنف الذكر - وإن تضمن بيانا للفعل المنهي عنه، إلا أنه لم يقرر له عقوبة من العقوبات الأصلية المنصوص عليها في قانون العقوبات، ومن ثم فلا سبيل إلى تطبيقه من جهة المحاكم، ولا يغير من ذلك أن يكون نص المادة الثالثة - سالفة الذكر - قد نص على وجوب الإزالة على وجه الاستعجال، ذلك أن عقوبة الإزالة، وجعلها وجوبيه ليس من شأنه بحال أن يغير من طبيعتها كعقوبة تكميلية، فلا يصح الحكم بها إلا على شخص ثبتت إدانته، وقضى عليه بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة. لما كان ذلك، وكان الفعل الذي بين به المطعون ضده لم يتقرر له عقوبة أصلية فإن الحكم المطعون فيه إذا اعتبر الفعل جريمة، وقضى بإدانته يكون قد خالف القانون، ولا ينال من ذلك أن يكون المشرع

قد تدارك الأمر بصدور القانون رقم 204 لسنة 1991 - بتعديل بعض أحكام القانون رقم 63 لسنة 1974، والمعمول به من اليوم التالي لتاريخ نشره الحاصل في 27 يونيو 1991 - بالنص في المادة 24 على عقوبة أصلية هي الحبس الذي لا تجاوز مدته ثلاثة أشهر، أو الغرامة التي لا تجاوز ثلاثة آلاف جنيه، فضلا عن عقوبة الإزالة كعقوبة تكميلية وجوبيه "، إذ أنه لا يسري على الواقعة عملا بالمادة 1/5 عقوبات من أنه " يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها." (الطعن رقم 10103 لسنة 59ق جنائي جلسة 1992/10/25)

التــزامات المرخــص له

يكون المشرف على التنفيذ مهندس نقابي تخصص عمارة أو مدني أو مكتب هندسي بذات الفئة المتقدمة للترخيص والواردة بالمادة (126) من هذه اللائحة.

ويشترط أن تسند أعمال الإشراف على التنفيذ في حالتي التدعيم والترميم لمهندس إنشائي ذي خبرة لا تقل عن عشر سنوات.

أولاً: يتعين على المرخص له قبل البدء في تنفيذ الأعمال المرخص بها القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقاً للنموذج المرفق، وذلك قبل البدء في أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقاً به الآتي:

صورة من عقد مقاولة مع مقاول وفي حالة زيادة قيمة الأعمال عن 350000 جنيه يكون العقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

صورة من شهادة الإشراف من المهندس المشرف على التنفيذ، على أن تكون الشهادة معتمدة من قبل نقابة المهندسين.

ثانياً: على المرخص له أثناء تنفيذ الأعمال الالتزام بما يأتي:

إيقاف الأعمال فوراً في حالة تخلي أي من المقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ عن القيام بمهامه وذلك دون تكليف مقاول آخر أو مهندس مشرف آخر على التنفيذ، مع إعادة تقديم الإقرارات المقررة إلى الجهة الإدارية المختصة. وفي حالة عدم الالتزام بذلك تعتبر الأعمال المنفذة بمثابة أعمال مخالفة للترخيص ويطبق عليها أحكام القانون في هذا الشأن.

إيقاف الأعمال في حالة رفع الغطاء التأميني وعدم استئناف الأعمال إلا بعد إعادة التغطية التأمينية.

ثالثاً: على المرخص له بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال القيام بالآتي:

وضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال في مكان ظاهر في مدخل العقار والإبقاء عليها لمدة عام من تاريخ صدور الشهادة.

إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار وعدم استخدام هذا المكان في غير الغرض المخصص له.

اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتشغيل وصيانة المصعد.

عدم الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

الالتزام عند تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون أن يتضمن العقد كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن انتظار السيارات وتركيب المصاعد.

الاختصاصات المخولة للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية:

يراعى عند إصدار تراخيص الهدم أو التنكيس أو تنفيذ التعديلات الداخلية في المباني ذات القيمة المتميزة الالتزام بما يلي:

إمكانية الحفاظ على الواجهة ذات العناصر المعمارية المتميزة مع هدم باقي المبنى كلياً أو جزئياً حسب الحالة، وذلك للحفاظ على الطرز المعمارية المتميزة للمباني والمناطق.

اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على سلامة المبنى المتميز في حالات هدم أو تنكيس أو بناء مبان مجاورة له حتى لا يتأثر المبنى المتميز بهذه الأعمال.

ويراعى عند إصدار تراخيص البناء الالتزام بما يلي:

استكمال واجهات المبنى بما يغطي العناصر الإنشائية والتركيبات المختلفة غير المكتملة والظاهرة للعيان من الشارع.

مراعاة عدم تنافر لون أو ألوان واجهات المبنى مع ألوان الواجهات المحيطة، بما يحقق الإحساس بالجمال للحفاظ على الطابع المعماري والعمراني للمنطقة.

إيجاد الحلول المناسبة لمنع تشويه الواجهات الرئيسية للمباني بالتركيبات الصناعية أو أعمال الكهرباء مثل أجهزة التكييف والهوائيات الأرضية والفضائية، ومواسير الصرف والتغذية.

وتطبق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضاري التي يضعها الجهاز عند إصدار التراخيص في المدن والأحياء والتجمعات العمرانية الجديدة سواء تلك التي تقيمها الدولة أو القطاع الخاص، ويشمل ذلك الأرصفة ومسارات المشاة، وغير ذلك مما هو مذكور في أدلة التنسيق الحضاري.

وعند إصدار تراخيص أعمال المباني والمنشآت بالمناطق ذات القيمة المتميزة يجب عدم تحريك أو نقل العناصر المعمارية أو التماثيل أو المحتويات أو الوحدات الزخرفية ثابتة أو متحركة، والتي تشكل أجزاء متكاملة.

وللجهاز أن يتفق مع الجهات الحكومية أو العامة أو الشركات أو الجمعيات الأهلية أو الأفراد لإعداد مشروعات ودراسات للتنسيق الحضاري، وذلك كجهة استشارية متخصصة بمقابل مادي، ويقوم رئيس مجلس الإدارة بالتوقيع على عقود الاتفاق المشار إليها، ويحدد أوجه صرف المقابل المادي الذي يتقاضاه الجهاز.

ويضع الجهاز الضوابط والشروط الواجب توافرها في المكاتب الاستشارية والخبراء المتخصصين في مجال عمله للقيد في جداول تعد لذلك، على أن يجدد القيد كل ثلاث سنوات وفقاً للضوابط التي يضعها الجهاز، ويشكل الجهاز لجنة لقيد كل من المكاتب الاستشارية والخبراء يصدر بها قرار من رئيس مجلس الإدارة وعلى الأخص في المجالات الآتية:

تنسيق المواقع.

الترميم الفني.

الإضاءة والإنارة الخارجية.

تنفيذ الإعلانات.

الصيانة الخارجية للمباني ذات القيمة المتميزة.

ويجب الحصول على موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري قبل وضع أي عمل فني في فراغ عام، وذلك لضمان تناسق العمل مع محيطه العمراني وعدم استغلال العمل الفني في الدعاية والإعلان.

توفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات:

يلتزم طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبني، وذلك وفقا للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراحات في الكود المصري لاشتراطات الأمان للمنشات متعددة الأغراض، ووفقا للقواعد التي تبنيها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

تطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق:

يلتزم طالب الترخيص بتطبيق اشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الرحيق طبقا للكود المصري لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق ووفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

توفير العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله:

يلتزم طالب الترخيص بالعدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبني وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله واشتراطات التأمين علي الحوادث مع الالتزام بالمواصفات والاشتراطات الفنية الواردة بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيدروليكية في المباني، وذلك كله وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، علي أن يتم التركيب من خلال إحدى الشركات المتخصصة والمسجلة بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

الركن المادي في جريمة إنشاء

مبانٍ أو إقامة أعمال بدون ترخيص

يتكون الركن المادي في هذه الجريمة بإنشاء مبانٍ أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئيا أو كليا أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول علي ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص.

ويجب علي الحكم أن يعني ببيان الركن المادي لجريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال دون ترخيص بإسناده إلي فاعله مدلولاً عليه بما يثبته في حقه وإلا كان الحكم قاصر البيان وهو ما يصلح سبباً لنقض الحكم لأنه يحول دون أن تتمكن محكمة النقض من مراقبة محكمة الموضوع في شأن توافر الركن الذي يتطلبه القانون فيها إذا رأت توافره. (الدكتور / رؤوف عبيد ـ المرجع السابق ـ ص 268)

وقد قضت محكمة النقض بأن : "وحيث أن القانون رقم 45 لسنة 1962 في شأن تنظيم المباني وكذلك القانون رقم 55 لسنة 1964 بتنظيم وتوجيه أعمال البناء اللذين دين الطاعن بموجبهما قد نص كل منهما علي أن الركن المادي في الجريمة هو إنشاء البناء أو إجراء العمل وقد خلا الحكم المطعون فيه من بيان هذا الركن من أركان الجريمة بإسناده إلي مقارفة مدلولاً عليه بما يثبت في حقه طبقاً لما أوجبته المادة "310" من قانون الإجراءات الجنائية في كل حكم بالإدانة من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والأدلة علي وقوعها مما نسبت إليه."(طعن رقم 34 لسنة 39 ق جلسة 1969/4/21)

ويجب أن يشتمل حكم الإدانة علي بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والظروف التي وقعت فيها وذلك طبقاً للمادة (310) من قانون الإجراءات الجنائية، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"وحيث أنه يبين من مطالعة الحكم الابتدائي الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه أن اغلب أسبابه غير مقروءة وان عبارات عديدة منها يكتنفها الإبهام في غير اتصال يؤدي غلي معني مفهوم لما كان ذلك وكان الشارع يوجب في المادة "310" من قانون الإجراءات الجنائية أن يشتمل الحكم علي الأسباب التي بني عليها وإلا كان باطلاً والمراد بالتسبيب المعتبر تحرير الأسانيد والحجج المبني هو عليها والمنتجة هي له سواء من حيث الواقع أو من حيث القانون ولكي يحقق الغرض منه يجب أن يكون في بيان جلي مفصل بحيث يستطاع الوقوف علي مسوغات ما قضي به أما تحرير مدونات الحكم بخط غير مقروء أو إفراغه في عبارات عامة معماه أو وضعه في صورة مجهلة فلا يحقق الغرض الذي قصده الشارع من إستيجاب تسبيب الأحكام ولا يمكن محكمة النقض من مراقبة صحة تطبيق القانون علي الواقعة. كما صار إثباتها بالحكم لما كان ذلك الحكم المذكور قد خلا فعلاً من أسبابه لاستحالة قراءتها وكانت ورقة الحكم من الأوراق الرسمية التي يجب أن تحمل أسباباٍ ولا بطلت لفقدها عنصراً من مقومات وجودها قانوناً وإذ كانت هذه الورقة هي السند الوحيد الذي يشهد بوجود الحكم علي الوجه الذي صدر به وبناء علي الأسباب التي أقيم عليها فبطلانها يستتبع حتماً بطلان الحكم ذاته لاستحالة إسناده إلي أصل صحيح شاهد بوجوده بكامل أجزائه مثبت لأسبابه ومنطوقة لما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بغير حاجة إلي بحث سائر ما يثيره الطاعن في طعنه." (طعن رقم 2078 لسنة 55 ق جلسة 1987/4/27)، وبأنه " وحيث أن القانون قد أوجب في كل حكم بالإدانة أن يشتمل علي بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدي تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة المأخذ وإلا كان الحكم قاصراً لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد اقتصر في أسبابه علي قوله : " وحيث أنه لما كانت التهمة ثابتة قبل المتهم من محضر ضبط الواقعة ومن أقوال الشهود ومن عدم دفع المتهم التهمة بدفاع مقبول ومن ثم يتعين عقابه طبقاً لمواد الاتهام عملاً بالمادة "2/304 أج" دون أن يشتمل علي بيان للواقعة المستوجبة للعقوبة ودون أن يورد مضمون محضر الضبط وأقوال الشهود ومؤداها في ثبوت الجريمة التي دان الطاعنين بها

ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه وقد أقام قضاءه علي هذه الأسباب قاصر البيان مما يعيبه ويوجب نقضه والإحالة وذلك بغير حاجة إلي بحث باقي اوجه الطعن " (طعن رقم 7151 لسنة 56 ق جلسة 1987/6/8)، وبأنه " وحيث أن الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه بعد أن أشار إلي وصف التهمة المسندة إلي الطاعن استطرد من ذلك مباشرة إلي قوله " وحيث أن التهمة المسندة غلي المتهم ثابتة قبله بما جاء بمحضر ضبط الواقعة الأمر الذي يتعين معه القضاء بمعاقبته طبقاً لمواد الاتهام وعملاً بنص المادة "2/304 أج" ويبين من محاضر جلسات المحاكمة أن الطاعن أثار أمام محكمة الموضوع بدرجتيها أن البناء موضوع الدعوى قديم وأقيم قبل صدور القانون لما كان ذلك وكانت المادة "310" من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت في كل حكم الإدانة أن يشتمل علي بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدي تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها كما انه من المقرر أنه يجب أن تكون مدونات الحكم كافية بذاتها لإيضاح أن المحكمة حين قضت في الدعوى بالإدانة قد ألمت إلماماً صحيحاً بمني الأدلة القائمة فيها أم وضع الحكم بصيغة غامضة ومبهمة فإنه لا يحقق الغرض الذي قصده الشرع من تسبيب الأحكام ويعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد اكتفى في بيان الدليل بالإحالة إلي محضر ضبط الواقعة ولم يورد مضمونة ولم يبين وجه استدلاله به علي ثبوت التهمة بعناصرها القانونية وكان تحصيله للواقعة بهذه الصيغة يكتنفه الغموض والإبهام لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور الذي له الصدارة علي وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون وهو ما يتسع له وجه الطعن مما يعجز محكمة النقض عن إعمال رقابتها علي تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً علي واقعة الدعوى وعن أن تقول كلمتها في شان ما يثيره الطاعن بوجه الطعن من الخطأ في القانون لما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة" (طعن رقم 1656 لسنة 55 ق جلسة 1986/11/14)

الفعل المادي المكون لجريمة بناء بدون ترخيص وإقامة البناء علي أرض لم يصدر بقرار باعتماد تقسيمها واحد ، وقد قضت محكمة النقض بأن :

"لما كانت جريمة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم علي عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم في أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن نعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون ولما كانت واقعة إقامة بناء الدورين الثاني والثالث العلويين وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم 3 لسنة 1982 في شأن التخطيط العمراني لانه مقصور بالنسبة غلي المباني عل تلك التي تقام علي الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضي ولا شان له بالطوابق التالية غير المتصلة بها إلا انه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهي قائمة علي ذات الفعل الذي كان محلاً للاتهام بذلك الآخر فق كان يتعين علي المحكمة قياماً بواجبها في تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفي علي الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وإنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه " (طعن رقم 17584 لسنة 59 ق جلسة 1993/10/13)، وبأنه " إن جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منها تقوم علي عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم في أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون ولما كانت تنطبق عليه أحكام القانون رقم 3 لسنة 1982 في شأن تقسيم الأراضي ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضي ولا شان له بالطوابق التالية غير المتصلة بها

إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهي قائمة علي ذات الفعل الذي كان محلاً للاتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين علي المحكمة قيامها بواجبها في تمحيص الواقعة بكافة كيوفها القانونية أن تضفي علي الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وإنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون " (طعن رقم 17981 لسنة 59 ق جلسة 1993/1/2)، وبأنه " من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانوني الذي تسبغه النيابة العامة علي الفعل المسند إلي المتهم ومن واجبتها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهي تفصل في الدعوى لا تتقيد بالواقعة في نطاقها الضيق المرسوم في وصف التهمة المحالة عليها بل أنها مطالبة بالنظر في الواقعة الحالية التي وقعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من الأوراق ومن التحقيق الذي تجريه بالجلسة وكل ما تلتزم به في هذا النطاق هو ألا يعاقب المتهم عن واقعة غير التي وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي ارض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم علي عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد هو إقامة البناء سواء تم علي أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلي عدم ثبوت تهمة إقامة البناء بغير ترخيص استنادا منه إلي أن مجرد إقامة البناء علي أرض غير مقسمة لا يقتضي لزوماً ثبوت هذه التهمة أخذا بحكم المادة 18 من القانون رقم 45 لسنة 1964 دون أن تجري المحكمة من جانبها تحقيقاً تستحلي به حقيقة الأمر مما يعيب الحكم المطعون فيه بما يستوجب نقضه. ولما كان هذا العوار قد حجب محكمة الموضوع عن تمحيص الواقعة وإلباسها الثوب القانوني الذي يناسبها فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة

" (طعن رقم 1926 لسنة 34 ق جلسة 1965/3/16)، وبأنه " لما كانت جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وجريمة إقامة البناء علي ارض لم يصدر مرسوم بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم علي عناصر موضوعية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم علي ارض غير مقسمة أم أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون لما كان ما تقدم وكانت الواقعة المادية التي رفعت بها الدعوى على المطعون ضده هي بذاتها التي اتخذتها المحكمة الاستئنافية أساسا للوصف القانوني السليم الذي فطنت إليه ولفتت غليه نظر الدفاع ودارت المرافعة علي أساسه فإنه كان عليها أن تفصل في الدعوى علي هذا الأساس وتنزل عليها حكم القانون وليس في ذلك إضافة لواقعة جديدة لم ترفعها الدعوى ابتداء ما دامت الواقعة المادية المتخذة أساساً للوصف الجديد هي بذاتها التي أقيمت بها الدعوى كما انه ليس في هذا تفويت لإحدى درجات التقاضي طالما أن الواقعة المطروحة علي المحكمة الاستئنافية هي بعينها التي رفعت بها الدعوى أمام محكمة أول درجة وعلي ذلك يكون الحكم المطعون فيه إذ أحجم عن القضاء في الواقعة علي أساس ما أرتآه منطبقاً عليها من وصف قانوني اسبغه عليها قد أخطأ في تطبيق القانون مما عن النظر في موضوع الدعوى موصوفة بوصفها القانوني الصحيح فإنه يتعين من النقض الإحالة " (طعن رقم 2433 لسنة 30 ق جلسة 1961/3/6)

جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي ارض زراعية بغير ترخيص قوامها فعل مادي واحد ، وقد قضت محكمة النقض بـــأن :

"جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي ارض زراعية بغير ترخيص ولئن لزم لقيام كل منهما عناصر وأركان قانونية ذاتية تتغاير في إحداها عن الأخرى إلا أن الفعل لامادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم علي أرض زراعية أو أقيم دون ترخيص ومن ثم فإن الواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هو عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون

ولكنها كلها نتائج ناشئة من فعل البناء علي ارض زراعية دون ترخيص ولئن لم تثبت في حق المطعون ضدهم تأسيساً علي أن تلك الأرض مما لا ينطبق عليه أحكام القانون رقم 116 لسنة 1983 في شأن تعديل بعض أحكام قانون الزراعة إلا أنه لما كان ذلك الفعل بذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء دون ترخيص بالتطبيق لأحكام القانون 106 لسنة 1976 في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء وهي قائمة علي ذات الفعل الذي كان محلاً للاتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين علي المحكمة التزاما بما يجب عليها من تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها ان تضفي علي الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير أدلة الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإعادة." (طعن رقم 5815 لسنة 63 ق جلسة 1999/9/23)

مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء بدون ترخيص ، وقد قضت محكمة النقض بأن :

"إن جريمتي إقامة بناء بدون ترخيص وإقامته دون الارتداد المسافة المقررة قانوناً قيامهما علي فعل مادي واحد يوجب توقيع عقوبة الجريمة الأشد طبقاً للمادة "1/32" عقوبات دون العقوبة المقررة للجريمة الأخف أصلية كانت أم تكميلية. (طعن رقم 2313لسنة 60 ق جلسة 1992/12/27)، وبأنه "لما كان من المقرر أن مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء بدون ترخيص إذ هما قرينان متلازمان لفعل البناء ومتداخلان في وصفه القانوني مما يتعين معه علي محكمة الموضوع أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تتحمله من الكيوف والأوصاف وان تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً وإذ كان البين من محضر ضبط الواقعة المحرر في 1975/12/16 بمعرفة مهندس تنظيم رأس البر أن المطعون ضده أقام بناء مخالفاً لقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 928 لسنة 1965 الخاص بتعديل المادة الخامسة من القرار 397 لسنة 1964 بإعفاء مدينة رأس البر من بعض أحكام اللائحة التنفيذية للقانون 45 لسنة 1962 لزيادة المسطح الذي يشغله البناء عن المساحة المسموح بها مما يحق معه الحكم بالإزالة طبقاً للمادة "16" من القانون 45 لسنة 1962

وإذ حاد الحكم المطعون فيه عن هذا النظر واكتفى بالقضاء بالغرامة وسداد ضعف رسم المطعون فيه عن هذا النظر واكتفى بالقضاء بالغرامة وسداد ضعف رسم الترخيص فإنه يكون مخطئاً في تطبيق القانون ولما كان هذا العوار قد حجب المحكمة عن النظر في موضوع الدعوى بوصفها القانوني الصحيح فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة " طعن رقم 667 لسنة 51ق جلسة 1981/11/22)، وبأنه " لما كان ذلك وكان الطاعن فضلاً عن ذلك قد دفع أمام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبني كلية وقدم ما يشهد لذلك من المستندات وطلب تحقيقه بضم ملف البلدية وندب خبير هندسي لإثبات تحقيق ملكيته هذا العقار واسم مالكه إلا أن المحكمة سكتت عن هذا الدفاع إيراداً له ورداً عليه مع كونه دفاعاً جوهرياً لأن من شأنه إذا صح أن تندفع به التهم المسندة إليه وأن يتغير وجه الرأى في الدعوى ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض والإحالة" (طعن رقم 34 لسنة 39 ق جلسة 1969/4/21)، وبأنه " مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص وإنما هما ملازمان لفعل البناء ومتداخلان في وصفه القانوني فإذا كان المستفاد مما أثبته الحكم أن الواقعة التي كانت مطروحة أمام المحكمة الاستئنافية هي بذاتها التي رفعت لمحكمة ثاني درجة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تتحمله من الكيوف والأوصاف وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً فإن حكمها بإلغاء تصحيح الأعمال المخالفة استنادا إلي أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات القانونية لم ترفع بها الدعوى الجنائية خطأ في تطبيق القانون " (طعن رقم 494 لسنة 29 ق جلسة 1959/5/26)، وبأنه " لما كان من المقرر أن واقعة مخالفة البناء لأحكام القانون لا تعتبر واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص وكان من واجب المحكمة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع كيوفها وأوصافها وان تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بإلغاء عقوبة هدم الأعمال المخالفة وهي العقوبة المقررة لجريمة إقامة البناء علي خلاف القانون التي تضمنها وصف التهمة المطروحة عليها بمقولة أن المتهمة " المطعون ضدها " لم تنشئ التقسيم الذي أقيم عليه البناء يكون مخطئاً في تطبيق القانون متعيناً نقضه ولما كانت المحكمة لم تتعرض لما إذا كان البناء قد تم وفق الأوضاع المقررة في القانون من عدمه فإنه يتعين مع نقض الحكم الإحالة " (طعن رقم 2209 لسنة 32 ق جلسة 1963/2/11)

الترخيص اللاحق لوقوع جريمة بناء بدون ترخيص لا يعفي من المسئولية الجنائية أو يؤثر علي قيام الجريمة، وقد قضت المحكمة النقض بأن :

"من المقرر أن الترخيص اللاحق لوقوع جريمة بناء بغير ترخيص لا يعفي من المسئولية الجنائية ولا أثر له علي قيام الجريمة فإن ما يثيره الطاعن في هذا الخصوص يكون في غير محله." (نقض جنائي ـ الطعن رقم 23715 لسنة 59 ق جلسة 1994/11/27 لم ينشر)

العبرة في تحديد نوع الجريمة بالعقوبات الأصلية المقررة لها ، وقد قضت محكمة النقض بـأن :

"لما كانت النيابة العامة قد أقامت الدعوى الجنائية ضد الطاعنة بوصف أنها في يوم........ بدائرة قسم......... امتنعت عن تنفيذ حكم المحكمة المبين بالمحضر الصادر من المحكمة المختصة وهي الجريمة التي دينت بها الطاعنة والمعاقب عليها بالمادة 24 من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء التي تنص علي أن يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضي به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة عن إزالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة لشئون التنظيم بالمجلس المحلي لتنفيذ الحكم أو القرار مما مفاده أن هذه الجريمة مخالفة طبقاً للمادة "12" من قانون العقوبات المعدلة بالقرار بقانون رقم 169 لسنة 1981 التي عرفت المخالفات بأنها الجرائم المعاقب عليها بالغرامة التي لا تزيد أقصي مقدارها علي مائة جنيه ولا يغير من ذلك ما نص عليه في المادة "24" سالف ذكرها من توقيع عقوبة الغرامة المنصوص عليها فيها عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ لأن هذا مرجعه استثناء خرج به الشرع عن مبدأ وحدة الواقعة في الجرائم المستمرة إذ اعتبر كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ واقعة مستقلة بذاتها أفرد عنها عقوبة مستقلة لغاية أرتآها هي حث المخالف علي المبادرة إلي تنفيذ الحكم أو القرار النهائي للجهة المختصة ومهما ارتفع مقدار الغرامة تبعاً لتعدد أيام الامتناع عن التنفيذ فإن ذلك لا يعتبر نوع الجريمة التي حددها المشرع والذي لا عبرة فيه علي مقتضى التعريف الذي أورده القانون لأنواع الجرائم إلا بالعقوبات الأصلية المقررة لها والقول بغير ذلك يجعل تحديد نوع الجريمة موضوع الطعن الماثل رهناً بعدد أيام الامتناع عن التنفيذ ومقدار والغرامة يقضي بها الحكم عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ وهو قول لا يصح في القانون لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون صادراً في مخالفة غير جائز الطعن فيه بطريق النقض.

"(نقض جنائي ـ الطعن رقم 16951 لسنة 59 ق ـ جلسة 1993/10/31 ـ مجلة القضاة الفصلية ـ س 27 ـ العدد الثاني ـ بند 69 - ص 824 ـ ص 825)

جريمتا إقامة بناء بغير ترخيص وإقامته علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها قوامهما. فعل مادي واحد.تبرئة المتهم من الأخيرة لا يعفي المحكمة من التعرض للأولي ولو لم ترد بوصف الاتهام ، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"لما كانت جريمة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم علي عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم في أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن نعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون ولما كانت واقعة إقامة بناء الدورين الثاني والثالث العلويين وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم 3 لسنة 1982 في شان التخطيط العمراني لأنه مقصور بالنسبة إلي المباني علي تلك التي تقام علي الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضي ولا شان له بالطوابق التالية غير المتصلة بها إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخري إقامة بناء بدون ترخيص وهي قائمة عل ذات الفعل الذي كان محلاً للاتهام بذلك الآخر فقد كان يتعين علي المحكمة قياماً بواجبها في تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها ان تضفي علي الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وإنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه."

(نقض جنائي ـ الطعن رقم 17584 لسنة 59 جلسة 1993/10/31 مجلة القضاة الفصلية ـ س 27 ـ العدد الثاني ـ بند 63 ـ ص 821، 822، والطعن رقم 7934 لسنة 61 ق جلسة 1994/1/4 لم ينشر)

ما يعد دفعاً جوهرياً، فقد قضت محكمة النقض بأن :

"دفاع الطاعن بأن المبني مقام في تاريخ سابق علي التاريخ الوارد بقيد النيابة وطلبه ندب خبير لإثبات ذلك لماله من أثر في إثبات انقضاء الدعوى الجنائية جوهري عدم التعرض له إيراداً أو رداً قصور وإخلال بحق الدفاع. (نقض مدني ـ الطعن رقم 18364 لسنة 59 ق جلسة 1993/3/1 مجلة القضاة الفصلية العدد الأول ـ س 27 ـ ص 853)، وبأنه "لما كان ذلك وكان الطاعن فضلاً عن ذلك قد دفع أمام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبني كلية وقدم ما يشهد لذلك من المستندات وطلب تحقيقه بضم ملف "البلدية" وندب خبير هندسي لإثبات وتحقيق ملكية هذا العقار واسم مالكه إلا إن المحكمة سكتت عن هذا الدفاع إيراداً له ورداً عليه مع كونه دفاعاً جوهرياً لأن من شانه إذا صح أن تندفع به المتهم المسندة إليه وأن يتغير وجه الرأي في الدعوى ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض والإحالة " (نقض جنائي طعن 34 لسنة 39 ق جلسة 1969/4/21)

القـانــون الأصلــح للمتهــم :

مخالفات أعمال البناء المقرر لمقارفها عقوبة الغرامة وتلك المعفاة منها وفق أحكام المادة الأولي من القانون رقم 54 لسنة 1984 المعول بياناته. صدور القانون رقم 54 لسنة 1984 بعد وقوع الفعل وقبل صدور حكم بات في جريمة بناء بدون ترخيص يتحقق به معني القانون الأصلح للمتهم من القانون القديم.

وقد قضت محكمة النقض بأن :لما كان القانون رقم 54 لسنة 1984 بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم 30 لسنة 1983 المعدل لبعض أحكام القانون 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد صدر في 1984/4/3 ونشر في الجريدة الرسمية وعمل به اعتبارا من 1984/4/13 قد نص في مادته الأولي علي أنه يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون أن يقدم طلباً إلي الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في 1985/6/7 لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده وفي هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلي أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة "16" من القانون 106 لسنة 1976 في مدة لا تجاوز شهراً

فإذا تبين أنها تشكل خطراً علي الأرواح والممتلكات أو تضمن خروجاً علي خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم 28 لسنة 1981 وجب عرض الأمر علي المحافظ لإصدار قرار بالإزالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة "16" من ذلك -القانون وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد علي الوجه التالي 10٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز 20 ألف جنيه، 25٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز 50 ألف جنيه، 50٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز 200 ألف جنيه، 75٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد علي ذلك وتعفي جميع أعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها علي عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة وتسري الأحكام السابقة علي الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولي والثانية وتسري أحكام هذه المادة علي جميع مدن الجمهورية والقرى التي صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم 106 لسنة 1976 عليها فيما عدا المناطق والأحياء التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالإسكان بناء علي طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لما كان ذلك وكانت المادة "35" من القانون 57 لسنة 1959 المعدل في شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض تخول لمحكمة النقض أن تنقض الحكم من تلقاء نفسها إذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون يسري علي واقعة الدعوى وكان القانون 54 لسنة 1984 سالف الذكر يتحقق به معني القانون الأصلح للمتهم في حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات إذ أنه ينشئ للطاعن وضعاً أصلح له من القانون الملغي بما اشتملت عليه أحكامه من إعفاء من عقوبة الغرامة المقررة للجريمة المسندة إليه متى كانت الأعمال المخالفة لا تزيد قيمتها علي عشرة آلاف جنيه إذا ما تحققت موجباته لما كان ذلك فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة حتى تتاح للطاعن فرصة محاكمته من جديد علي ضوء أحكام القانون 54 لسنة 1984 سالفة الذكر دون حاجة لبحث أوجه الطعن. (نقض جنائي ـ الطعن رقم 5068 لسنة 55 ق ـ جلسة 1986/2/6 مجموعة المكتب الفني ـ س 37 ـ ص 244)

وتعد عقوبة الغرامة عقوبة أصلية كما يجوز القضاء بها وحدها، وقد قضت محكمة النقض بأن :

تنص المادة السابعة من القانون رقم 178 لسنة 1961 في شأن تنظيم هدم المباني على أنه " مع عدم الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم 656 لسنة 1954 المشار إليه يعاقب مالك العقار عند مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم، ويجوز بالإضافة إلى الغرامة عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة، كما يعاقب المقاول الذي يقوم بالهدم بغرامة تعادل قيمة المبنى "، ويبين من هذا النص في صريح لفظه ومفهوم دلالته أن الغرامة المنصوص عليها في القانون جزاء أصلي معطوف على عقوبة، وقد يضاف إليه الحبس، وهو عقوبة لا يتصور فيه معنى التعويض أو التأديب، وهو مقرر لفعل يعتبر في القانون جريمة تنظر فيها المحاكم الجنائية دون غيرها بناء على طلب النيابة العامة وحدها دون تدخل من مصلحة التنظيم أو توقف على طلب منها مما يقتضي أن ينسبغ عليها وصف العقوبة الجنائية البحت، ولا تغير نسبتها من طبيعتها الأصلية كعقوبة حسبما قصد إليه الشارع وبينه. (الطعن رقم 1784 لسنة 35ق جلسة 1966/1/17)

وقد أفتي بأن : "ومفاد ما تقدم أن الغرامات المنصوص عليها في القانون رقم 106 لسنة 1976 ومن بينها الغرامة المنصوص عليها في المادة "24" منه هي غرامات جنائية بالمعني الفني وليست جزاء إدارياً أو مالياً مما يؤول إلي الوحدات المحلية ولم يخرج المشرع عن هذا المنهج إلا بالنسبة للغرامة المنصوص عليها في المادة "21" من هذا القانون إذ جعلها من إيرادات الوحدات المحلية ولو كان المشرع يقصد تعميم هذا الحكم لكان في وسعه أن يضيف المادة "24" إلي المادة "21" في القوانين المختلفة المتوالية التي اقتصرت علي الإشارة إلي المادة "21"........ الخ." (فتوى رقم 1060 جلسة 1982/10/27 ملف رقم 85/2/7)

ويحكم بإزالة الأعمال المخالفة إذا كانت تلك الأعمال مخالفة للاشتراطات القانونية أي مخالفة للقانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له والتي لا يمكن رفع ما شابها من مخالفات إلا بإزالتها. ويحكم بتصحيح الأعمال المخالفة إذا كانت تلك الأعمال مخالفة للاشتراطات القانونية أي مخالفة للقانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له إذا كان يمكن تصويبها برفع ما شابه من مخالفات بإزالتها بما يجعلها متفقة مع حكم القانون علي النحو الوارد بالنص فمناط التمييز بين الغزالة والتصحيح يدق في التطبيق والفارق بينهما في الدرجة وليس في الطبيعة بمعني أن الإزالة والتصحيح يتفقان في الطبيعة وهي تصويب المباني المخالفة للاشتراطات القانونية إما بإزالتها إذا كان لا يمكن تصويبها إلا بالإزالة أو التصحيح إذا كان يمكن تصويبها في نطاق حظيرة الشرعية والقانون أما الاختلاف في الدرجة بين الإزالة والتصحيح فهو أن الغزالة قد ترد علي العقار بأكمله أو جزء منه أما التصحيح فهو يرد علي الجزء المخالف للقانون أو المخالف للاشتراطات الفنية مع بقاء العقار بعد ذلك قائماً ما دام توافرت فيه الشروط المتطلبة في الترخيص الصادر بالبناء.

وقد قضت محكمة القضاء الإداري بأن : "والأصل أن يصدر حكم التصحيح في المخالفات البنائية التي يمكن تصويب أعمالها وإجراء تعديل فيها بما يرفع ما شابها من مخالفة يصدر حكم الإزالة في المخالفات البنائية التي لا يمكن تصويب أعمالها المخالفة وتلزم من ثم إزالتها وبهذا يأخذ كل من تعبيري الإزالة والتصحيح فيما يصدر بهما من أحكام وضعه السوي في التطبيق من نحو التمييز بينهما وورود كل منهما علي تلك الأعمال المخالفة بيد أن التعبيرين قد يشتبهان في التطبيق عندما يصدر حكم بالتصحيح في مخالفة جنائية لا يتأتى تصحيح أعمالها إلا بإزالتها ويبدو ذلك في مخالفة الارتفاع بالبناء دون ترخيص. فإذا كان الارتفاع المخالف مما يجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً وهو 30 متراً طبقاً للمادة 35 من اللائحة التنفيذية للقانون 1976/106 التي منح المدعون ترخيص البناء في ظلها وطبقاً لأحكام المادة "18" من اللائحة التنفيذية للقانون 1982/3 بشأن التخطيط العمراني الصادر بقرار وزير التعمير 1982/600 الذي ألغي المادة "35" سابقة الذكر فإن القضاء بتصحيح المخالفة في هذا الارتفاع بما يجعله متفقاً مع أحكام القانون لا يسور في التطبيق إلا أن يكون بالإزالة

لأنه لا يمكن لجهة الترخيص بالبناء أن ترخص بما يجاوز ذلك الحد الأقصى ويدها مغلولة قانوناً عن إجازته ومن ثم فإن قضاء التصحيح هنا يعني بالضرورة القانونية إزالة الأعمال المخالفة حيث لا يتصور أن ينص بغير الإزالة وهي تأبي التصويب والتصحيح ويمتنع قانوناً الترخيص بها لتبقي متحدية للقانون وعقبة على الامتثال لأحكامه الآمرة لا مندوحة معه من تقرير أن التصحيح في هذه الحالة لا يكون إلا بالإزالة.

ومن غير المقبول الإدعاء هنا بان التصحيح يعني إبقاء المخالفة ويلزم الإدارة بقبولها في حين أن الأمر فيها مما يمتنع قانوناً الترخيص به كما انه من غير المقبول أن يكون مقضتي الحكم بالتصحيح وهو الترخيص بالأعمال المخالفة فيما يجاوز الحد الأقصى للارتفاع المقرر قانوناً في حين أن نص القانون في المادة "2/22" المذكورة يتطلب جعل الأعمال المخالفة متفقة مع أحكام القانون لا مخالفة لها والأمر علي غير ذلك إذا كانت مخالفة الارتفاع بالبناء تنصب علي عدم الترخيص به بينما هو في نطاق الحد الأقصى المقرر قانوناً دون تجاوز وبفرض توفر سائر الشروط واعتبارات السلامة في كافة وجوه المقارنة في هذه الحالة أن الحكم بالتصحيح فيما يحتمل عدم إزالته لأن العمل المخالف مما يصح في القانون الترخيص به أصلاً.

ومن غير المقبول أن يكون هذا التصحيح بإزالة الأعمال المخالفة في حين يتاح لصاحب الشأن من بعد أن يطالب بالترخيص له بمثل الأعمال المزالة ويصح قانوناً للجهة الإدارية التي تصدر تراخيص البناء أن تجيب طلبه وترخص له في تلك الأعمال وبالتالي فإن حكم التصحيح في هذه الحالة لا يلزم لإعمال مقتضاه إزالة الأعمال طالما أنها لا تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المقرر قانوناً وأن كل ما يشوبها هو عدم الترخيص بها وبقاؤها مع صدور حكم التصحيح لا يشكل تحدياً للقانون لأنه يسمح بوجودها ولا يحظرها.

وفي ضوء ذلك ولما كان المائل في الأوراق أن أحكام التصحيح الصادرة ضد ملاك عقار النزاع قد صدرت عن مخالفة ارتفاع بالبناء بما لا يجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً ومن ثم فإن مقتضى هذا التصحيح لا يكون إلا بإزالة وبالتالي فإن القرار المطعون فيه إذ تضمن إزالة تلك المخالفة فإنه لا يكون متعارضاً مع تلك الأحكام معدلاً لمراكز المعين بموجبها ولا يعدو أني كون ترديداً لمقتضاه في صحيح التطبيق." (الدعوى رقم 4728 لسنة 37 ق جلسة 1983/12/15)

ويجوز الحكم باستكمال الأعمال إذا كان استكمال الأعمال من شأنه أن يزيل المخالفة، فقد قضت محكمة النقض بان :

"لما كان يبين من نص المادتين من نص المادتين " 22، 22 مكرراً (1) " من القانون رقم 106 لسنة 1976 سالف الذكر أن المشرع فرض عقوبتي الحبس والغرامة التي تعادل قيمة الأعمال المخالفة أو إحداهما فضلاً عن غرامة إضافية لصالح الخزانة العامة تعادل قيمة الأعمال المخالفة إذا لم تقرر جهة الغدارة إزالة البناء وذلك عن جريمة إقامة البناء دون ترخيص أما عقوبة الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال فقد رصدها لجريمة إقامة البناء علي خلاف أحكام القانون فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بعقوبة الغزالة يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يوجب نقضه وتصحيحه بإلغائها عملاً بنص المادة "39" من القانون رقم 57 لسنة 1959 بشان حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض. (طعن رقم 20899 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/27)، وبأنه " لما كانت المخالفة قد انحصرت في إقامة البناء قبل الحصول علي ترخيص من السلطة القائمة علي أعمال التنظيم وكان يبين من الرجوع إلي المفردات المضمونة أن البناء في حد ذاته لم تخالف فيه الارتفاعات والأبعاد وغير ذلك من المقاسات التي فرضها القانون رقم 45 لسنة 1962 وكانت العقوبة المنصوص عليها في المادة "16" من القانون رقم 45 لسنة 1962 المذكور في الأحوال التي يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص هي الغرامة التي لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد علي عشرين جنيهاً وضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص فإنه لا موجب من ذم للحكم بعقوبة الغزالة ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ في تطبيق القانون حين انزل هذه العقوبة علي المتهم المحكوم عليه بما يتعين معه نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء عقوبة الإزالة " (طعن رقم 26 لسنة 51 ق جلسة 1981/5/20)، وبأنه "نص القانون 45 لسنة 1962 في شأن تنظيم المباني في المادة "16" منه علي أن كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد علي عشرين جنيهاً ويجب الحكم فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر في شانه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها في المادة "14"

كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص في الأحوال التي يكون موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص بما مؤداه أن القانون قد فرض عقوبة الغرامة وسداد ضعف الرسوم المستحقة عن إقامة البناء بدون ترخيص أما عقوبة التصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فقد رصدها لواقعة إقامة البناء علي خلاف أحكام القانون لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بعقوبة هدم الأعمال المخالفة في جريمة إقامة البناء بدون ترخيص التي دان المطعون ضده بها يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء ما قضي به من عقوبة هدم الأعمال المخالفة " (طعن رقم 669 لسنة 45 ق جلسة 1975/5/18)، وبأنه " يبين من نصوص المواد " 13، 16، 21 " من القانون رقم 45 لسنة 1962 في شأن تنظيم المباني والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان برقم 169 لسنة 1962 إن إقامة البناء علي غير جانب طريق عام أو خاص يستوجب العقوبة المقررة في المادة "16" من القانون سالف الذكر وهي تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلاً عن الغرامة " (طعن رقم 505 لسنة 41 ق جلسة 1971/12/12)، وبأنه " إن الشارع إذ نص في المادة "18" من القانون رقم 93لسنة 1948 علي أن كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو للائحته التنفيذية يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش إلي ألف قرش ويجب الحكم فيها فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال فقد دل بذلك علي أن الأصل هو أن يحكم بالغرامة في حدود ما نصت عليه تلك المادة علي كل مخالفة للقانون أم تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال فلا يقضي به بمجرد وقوع المخالفة في ذاتها بل يقتضي هذا شيئاً آخر هو أن يكون البناء قد أقيم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو أحكام الأمر العالمي الصادر بتاريخ 26 أغسطس سنة 1889 الشامل لأحكام التنظيم من حيث الخروج به عن خط التنظيم أو إقامته علي ارتفاع أو أبعاد أو مقاسات بالمخالفة لما أمر به أو نهي عنه القانون أما إذا كانت المخالفة تنحصر في إقامة البناء قبل الحصول علي الرخصة التي يقضي القانون بالحصول عليها من القائمين علي التنظيم قبل الشروع في البناء

وكان البناء قد روعي في إقامته التزام خط التنظيم وليس فيه في ذاته مخالفة للارتفاعات أو الأبعاد أو المواقع التي فرضها القانون وجب أن يقتصر الحكم القاضي بالإدانة علي الغرامة وحدها إذ لا يوجد عندئذ من الأعمال ما يستوجب التصحيح أو الاستكمال أو الهدم تنفيذاً لما يقضي به القانون وإذن فإذا كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر ماهية الأعمال التي قضي بتصحيحها علي نفقة المخالفة فإنه يكون قاصر البيان متعيناً نقضه " (طعن رقم 99 لسنة 21 ق جلسة 1951/5/29)، وبأنه " لا تجيز المادة "16" من القانون رقم 656 لسنة 1954 في شان تنظيم المباني الذي أقيم البناء في ظله إقامة أي بناء علي طريق يقل عرضه عن ستة أمتار إلا إذا كانت واجهة البناء رادة عن الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار وتوجب المادة "30" من ذات القانون عقاب من يخالف أحكامه فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بتصحيح الأعمال المخالفة والذي من مقتضاه أن يجعل واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون " (طعن رقم 2812 لسنة 32 ق جلسة 1963/4/30)، وبأنه " الواضح من نصوص المواد " 11، 13، 16، 21 " من القانون رقم 45 لسنة 1962 في شان تنظيم المباني والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان الرقيم 169 لسنة 1962 الصادر تنفيذاً للقانون المذكور أن إقامة البناء علي غير جانب طريق عام أو خاص يستوجب العقوبة المقررة في المادة "16" من القانون سالف الذكر وهي تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلاً عن الغرامة " (طعن رقم 1063 لسنة 35 ق جلسة 1965/11/8)

لا محل للقضاء بعقوبة إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة قد أزيلت ، وقد قضت محكمة النقض بأن :

"العقوبة التكميلية وإن ورد النص بها وجوباً في المادة الثامنة من القانون رقم 605 لسنة 1954 إلا أن التنصيص عليها في الحكم رهن بقيام موجبها فعلاً وقت صدوره وإلا كان توقيعها عبثاً لورود القضاء بها علي غير محل ولما كان الحكم المطعون فيه قد سوغ سكوته عن قضاء بالإزالة بان البناء موضوع الجريمة الخاصة بعدم تنفيذ قرار الهدم قد أزيل فعلاً عقب انهياره وهو ما لا تنازع فيه الطاعنة فإن النعي علي الحكم بإغفاله القضاء بالإزالة يكون غير سديد." (طعن رقم 126 لسنة 26 ق جلسة 1966/3/28 " جنائي ")

عقوبة إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة عقوبة تكميلية وجوبيه تقضي بها المحكمة علي المخالف إذا قام موجبها ولا يجوز القضاء بوقف تنفيذها:

ويتعين علي المحكمة القضاء بها في حالة ارتباط التهمة المسندة إلي المتهم بتهمة أخري ذات عقوبة أشد (م 2/32 عقوبات).

وقد قضت محكمة النقض بأن : إن المادة "32" من قانون العقوبات إذ نصت في فقرتها الأولي علي أنه : " إذا كون الفعل الواحد جرائم متعددة وجب اعتبار الجريمة التي عقوبتها أشد والحكم بعقوبتها دون غيرها فقد دلت بصريح عبارتها علي انه في الحالة التي يكون فيها للفعل الواحد عدة أوصاف يجب اعتبار الجريمة التي تمخض عنها الوصف أو التكييف القانوني الأشد للفعل والحكم بعقوبتها وحدها دون غيرها من الجرائم التي قد تتمخض عنها الأوصاف الأخف والتي لا قيام لها البتة مع قيام الجريمة ذات الوصف الأشد إذ يعتبر الجاني كأن لم يرتكب غير هذه الجريمة الأخيرة وذلك علي خلاف حالة التعدد الحقيقي للجرائم المرتبطة ببعضها ببعض بحيث لا تقبل التجزئة التي اختصت بها الفقرة الثانية من المادة "32" سالفة الذكر إذ لا اثر لاستبعاد العقوبات الأصلية للجرائم الأخف في وجوب الحكم بالعقوبات التكميلية المتعلقة بهذه الجرائم ضرورة أن العقوبة التكميلية إنما تتعلق بطبيعة الجريمة ذاتها لا بعقوبتها. (طعن رقم 3172 لسنة 57 ق " هيئة عامة " جلسة 1988/2/24)، وبأنه " لما كان الأصل أن العقوبة الأصلية المقررة لأشد الجرائم المرتبطة ببعضها ارتباطا لا يقبل التجزئة يجب العقوبات الأصلية المقررة لما عداها من جرائم دون أن يمتد هذا الجب إلي العقوبات التكميلية التي تحمل في طياتها فكرة رد الشيء إلي أصله أو التعويض المدني للخزانة أو إذا كانت ذات طبيعة وقائية كالمصادرة ومراقبة البوليس والتي هي في واقع أمرها عقوبات نوعية يراعي فيها طبيعة الجريمة ولذلك يجب توقيعها مهما تكن العقوبة المقررة لما يرتبط بتلك الجريمة من جرائم أخرى والحكم بها مع عقوبة الجريمة الأشد ولما كان الحكم المطعون فيه قد اعمل حكم المادة "32" من قانون العقوبات وأغفل الحكم بالتعويض المنصوص عليه في المادة "132" من القانون رقم 66 لسنة 1963 وهو وعلي ما بين من مدونات الحكم ستة وتسعين جنيهاً فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون

بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بالقضاء بذلك التعويض بالإضافة إلي العقوبات المقضي بها " (طعن رقم 278 لسنة50 ق جلسة 1980/5/26)، وبأنه " ولما كانت عقوبة سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص هي عقوبة تكميلية واجب الحكم بها وكان الأصل أن العقوبة الأصلية المقررة لأشد الجرائم المرتبطة ارتباطا لا يقبل التجزئة تجب العقوبة الأصلية المقررة للجرائم المرتبطة بها إلا أن هذا الجب لا يمتد أثره إلي العقوبات المقررة لهذه الجرائم ولما كانت عقوبة سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص هي عقوبة نوعية مراعي فيها طبيعة الجريمة ولذلك يجب الحكم بها في حالة الارتباط مع عقوبة الجريمة الأشد لما كان ما تقدم فإن الحكم إذ أغفل القضاء بإلزام المطعون ضده بسداد الرسوم المستحقة عن الترخيص إعمالاً لنص المادة "30" من القانون المشار إليه يكون قد خالف القانون بما يتعين معه نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلزام المطعون ضده بسداد الرسوم المستحقة عن الترخيص وذلك بالإضافة إلي عقوبة الغرامة المحكوم بها " (طعن رقم 864 لسنة 33 ق جلسة 1963/12/2)

ويجب علي محكمة الموضوع أن تبين عناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة ولا يعيب الحكم إذا أحال في تحديد هذه الأعمال علي محضر ضبط الواقعة ، وقد قضت محكمة النقض بان :

"إذا كان الحكم قد قضي بتصحيح الأعمال المخالفة دون أن يبين عناصر المخالفة المستوجبة لذلك فإنه يكون قاصراً واجباً نقضه. (طعن رقم 1046 لسنة 21 ق جلسة 1956/11/27)، وبأنه " إذا كان الحكم المطعون فيه حين قضي بتصحيح الأعمال المخالفة فيما إقامة الطاعن من بناء قد أخال في تحديد هذه الأعمال علي محضر ضبط الواقعة فذلك لا يعيبه إذ هذا المحضر جزء من أوراق الدعوى فيكون مكملاً للحكم الصادر فيها فيما يختص بتنفيذ التصحيح الذي قضي به" (طعن رقم 510 لسنة 21 ق جلسة 1951/12/24)

الغــرامــة الإضــافيــة، فقد قضت محكمة النقض بان :

"ومن المقرر أن المحكمة ملزمة بان تنزل الحكم الصحيح للقانون علي الواقعة التي رفعت بها الدعوى غير مقيدة في ذلك بالمواد التي طلب عقاب المتهم طبقاً لأحكامها وكان المشرع يوجب القضاء بعقوبة الغرامة الإضافية المنصوص عليها في المادة "22" مكرراً (1) من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانون رقم 30 لسنة 1983 إذا لم تقرر جهة الإدارة إزالة البناء الذي أقيم بغير ترخيص منها وكانت الثابت من أقوال محرر محضر الضبط أمام المحكمة الاستئنافية أن تلك الجهة لم تقرر إزالة البناء مثار الاتهام فإن الحكم المطعون فيه إذ أوقع علي الطاعنة عقوبة الغرامة الإضافية يكون قد أصاب صحيح القانون ويضحي النعي عليه في هذا الخصوص علي غير أساس." (طعن رقم 20899 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/27)

لا يجوز وقف تنفيذ الغرامة الإضافية فقد قضت محكمة النقض بان :

"إن المادة "55" من قانون العقوبات حين نصت علي جواز وقف تنفيذ العقوبة بالحبس أو الغرامة إنما عنت العقوبات الجنائية بالمعني الحقيقي دون الجزاءات الأخرى التي لا تعتبر عقوبات بحتة حتى ولو كان فيها معني العقوبة فهو إذن لا يجوز في التعويضات ولا في سائر أحوال الرد." (الطعن رقم 1929 لسنة 39 ق جلسة 1970/3/1)

يجب توافر القصد الجنائي العام في جريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال بدون ترخيص :

يجب توافر قصد جنائي عام في هذه الجريمة والقصد الجنائي العام في هذه الجريمة يتوافر بتعمد أو توجيه الإرادة نحو إتيان الفعل المكون للجريمة وهذا يقتضي انصراف علم الجاني وقت ارتكاب الجريمة إلي كل عنصر من عناصرها. (د/ محمود مصطفي ـ المرجع السابق ـ ص 290 وما بعدها)

ويترتب علي ذلك بأن الدفع بالجهل بأحكام قانون المباني لا ينفي القصد الجنائي لدي المتهم لأن قانون المباني يعد مكملاً لأحكام قانون العقوبات.

وقد قضت محكمة النقض بأن : "لما كان القانون رقم 45 لسنة 1962 في شأن تنظيم المباني والقانون رقم 55 لسنة 1964 بتنظيم وتوجيه أعمال البناء هما تشريعان مكملان لأحكام قانون العقوبات بما ورد فيهما من جرائم وعقوبات مقررة ولا يعتد بالجهل بأحكامهما لما كان ذلك وكان ما أثاره الطاعن في الشق الآخر من طعنته من أنه كان يجهل إجراءات الحصول علي الترخيص وما تم من إجراءات كان له أثره علي القصد الجنائي لديه وان جهلة هذا يشكل خطأ في الواقع والقانون الخاص بالمباني لا يعد من القوانين الجنائية مما يؤدي إلي الإعفاء من المسئولية فبفرض إبدائه أمام المحكمة الاستئنافية لا يعدو أن يكون دفعاً بالجهل بأحكام هذين القانونين أنزله منزلة الجهل بالواقع الذي ينتفي به القصد الجنائي وهو بهذه المثابة دفاع قانوني ظاهر البطلان مما لا تلتزم المحكمة بالرد عليه." (طعن رقم 955 لسنة 46 ق جلسة 1977/2/7)

جريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص جريمة وقتية، وقد قضت محكمة النقض بـأن :

"لما كان ذلك وكانت الأعمال المتعلقة بالبناء أياً كان نوعها موقوتة بطبيعتها وإن كانت تقبل الامتداد فالجريمة التي ترد عليها وقتية تتحدد بالأعمال التي أثبتت ضد مرتكب الجريمة علي وجه التمييز والاستقلال وكان مجرد إقامة الطاعنة لسقف الدور الأول هو من أعمال البناء الداخلية المتعلقة به والتي لا شان لها بإطلال البناء نفسه علي طريق عام أو خاص الذي يستوجب مظهراً خارجياً وهو ما لا يتوافر في خصوص ما قامت به الطاعنة من بناء ومن ثم فغن الحكم المطعون فيه إذ دان الطاعنة بجريمة إقامة بناء علي غير طريق قائم وقضي عليها بعقوبتي الغرامة وتصحيح الأعمال بالتطبيق لأحكام القانون 106 لسنة 1976 المشار إليه يكون قد خالف القانون. (طعن رقم 1784 لسنة 52ق جلسة 1982/6/8)، وبأنه " إن الفيصل في التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو الفعل الذي يعاقب عليه القانون فإذا كانت الجريمة تتم وتنتهي بمجرد ارتكاب الفعل كانت الجريمة وقتية أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة والعبرة في الاستمرار هنا هي بتدخل إرادة الجاني في الفعل المعاقب عليه تدخلاً متتابعاً متجدداً فإذا كانت الواقعة أن المتهم أقام بناء بدون ترخيص خارجاً عن خط التنظيم فإن الفعل المسند إليه يكون

قد تم وانتهى من جهته بإجراء هذا البناء مما لا يمكن معه تكرر حصول تدخل جديد من جانبه في هذا الفعل ذاته ولا يؤثر في هذا النظر ما قد تسفر عنه الجريمة من آثار تبقي وتستمر غذ لا يعتد بأثر الفعل في تكييفه قانوناً " (طعن رقم 319 لسنة 21 ق جلسة 1951/4/23)، وبأنه " الفيصل في التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو الفعل الذي يعاقب عليه القانون فإذا كان الفعل مما تتم وتنتهي الجريمة بمجرد ارتكابه كانت وقتية أم إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة والعبرة في الاستمرار هنا هي بتدخل إرادة الجاني في الفعل المعاقب عليه تدخلاً متتابعاً متجدداً فإذا كانت الواقعة هي أن المتهم قد أقام بدون ترخيص بناء خارجاً عن خط التنظيم فإن الفعل المسند غليه يكون قد تم وانتهى من جهته بإقامة هذا البناء مما لا يمكن معه تصور حصول تدخل جديد من جانبه في هذا الفعل ذاته فتكون الجريمة التي تكونها هذه الواقعة وقتية ولا يؤثر في هذا النظر ما قد تسفر عنه الجريمة من آثار تبقي وتستمر إذ لا يعتد بأثر الفعل في تكييفه قانوناً وإذن فإذا كان انقضى علي تاريخ وقوع تلك الواقعة قبل رفع الدعوى بها ثلاث سنوات فيكون الحق في إقامة الدعوى قد سقط" (طعن رقم 1994 لسنة 19 ق جلسة 1950/3/14)

جريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص جريمة متتابعة الأفعال فقد قضت محكمة النقض بأن :

"لما كان من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة ومتوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون وكان من المقرر أن الجريمة تعتبر في باب التقادم وحدة قائمة بنفسها غير قابلة للتجزئة لا في حكم مبدأ التقادم ولا في حكم ما يقطع مدة هذا التقادم من إجراءات ولهذا كان مبدأ تقادم الجريمة هو ذلك اليوم الذي يقوم فيه فاعلها الأصلي بعمله الختامي المحقق لوجودها وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بانقضاء الدعوى الجنائية قبل المطعون ضده بمضي المدة علي تلك العبارة المجملة سالفة البيان

دون أن يستظهر تاريخ الانتهاء من إقامة آخر أعمال البناء توصلاً لتحديد تاريخ مبدأ تقادم الدعوى الجنائية خصوصاً وأن الثابت من المفردات المضمونة أن أعمال البناء موضوع الاتهام المحرر عنها محضراً الضبط المؤرخان في 3 من ديسمبر سنة 1991، 3 من فبراير سنة 1992 تمثلت في إقامة الطوابق من الخامس حتى الرابع عشر فوق الأرضي والبدروم وبناء غرفة وغرفة مصعد بالطابق الخامس عشر وأن كتاب منطقة الإسكان الذي عول عليه الحكم في قضائه يتعلق بالأدوار الأربعة عشر فقط ومن ثم فلم يستظهر الحكم ما إذا كانت قد مضت مدة ثلاث سنوات بين انتهاء المطعون ضده من إقامة آخر أعمال البناء وبين تحرير محضري ضبط الواقعة وبذلك جاء الحكم مشوباً بالقصور في بيان العناصر الكافية والمؤدية إلي قبول الدفع أو رفضه بما يعيبه ويوجبه نقضه والإعادة. (طعن رقم 18243 لسنة 62 ق جلسة 1997/12/10)، وبأنه " من المقرر أن جريمة البناء بغير ترخيص هي من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية غذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني انه إذا صدر الحكم في أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم " (طعن رقم 6956 لسنة 53 ق جلسة 1984/4/24)، وبأنه " لما كان ذلك وكان المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص هي من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني انه إذا صدر الحكم في أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم " (طعن رقم 1471 لسنة 51 ق جلسة 1981/11/24)، وبأنه " المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة ومتوالية

إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني انه إذا صدر الحكم عن أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم لما كان ذلك وكان الثابت من الإطلاع علي مفردات الجنحة 1214 لسنة 1972 بلدية مصر القديمة واستئنافها رقم 4482 سنة 1973 الوسط التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن أن الحكم فيها صدر حضورياً بتاريخ 18 من نوفمبر سنة 1973 بقبول الاستئناف المرفوع من المتهم " الطاعن " شكلاً ورفضه موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف مع إيقاف تنفيذ عقوبة تغريمه 2010ج لمدة ثلاث سنوات تبدأ من يوم الحكم وكان الحكم الابتدائي قد قضي بتغريم المتهم 500ج عن التهم الثلاث الأول وضعف رسوم الترخيص عن الأولى والتصحيح عن الثانية وتغريمه 2010ج عن الرابعة وكانت العبرة فيما يختص بما دفع به الطاعن من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو بالتاريخ الذي قام فيه بعملية " التشطيب " موضوع الدعوى الراهنة للمباني التي كانت محلاً للدعوى السابقة رقم 1214 لسنة 1972 المشار إليها وهل كانت عملية " التشطيب " قبل الحكم نهائياً في تلك الدعوى أو بعده. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضي بإدانة الطاعن عن تهمة تشطيب المباني علي أساس أنها عمل مغاير لعملية إقامة المباني ذاتها والتي سبق أن حكم علي الطاعن من أجلها وذلك دون تحقيق دفاعه من أن متصل قبل صدور الحكم نهائياً في الدعوى رقم 1214 لسنة 1972 فإنه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه والإحالة دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن " (طعن رقم 432 لسنة 48ق جلسة 1978/10/23)، وبأنه " المقرر أن جريمة البناء بغير ترخيص هي من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني انه إذا صدر الحكم في أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم

لما كان ذلك وكان قد قضي برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها لمجرد اختلاف الأعمال التي كانت موضوع الدعوى رقم 212 لسنة 1974 بلدية عابدين عن الأعمال موضوع الدعوى المطروحة دون أن يعني باستظهار ما إذا كانت التشطيبات موضوع الدعوى الحالية قد أجريت في ذات المباني التي حررت بشأنها القضية رقم 312 لسنة 1974 جنح بلدية عابدين وما إذا كان إجراؤها استمرارا لقيامه بإقامة هذه المباني دون ترخيص أم أنها أجريت في زمن منفصل تماماً عن الزمن الذي تمت فيه إقامة المباني المذكورة حتى يمكن الوقوف من ذلك علي ما إذا كانت هذه الأعمال في مجموعها نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل قبل صدور الحكم في الدعوى 212 سنة 1974 أم لا فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور...... الخ " (طعن رقم 671 لسنة 47ق جلسة 1977/11/14)، وبأنه " المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني انه إذا صدر الحكم في أي مكان منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم لما كان ذلك وكان الثابت من الإطلاع علي مفردات الجنحة رقم 902 سنة 1957 إمبابة التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن أن الحكم فيها صدر غيابياً ضد الطاعن في 16 من أكتوبر سنة 1957 بتغريمه مائة قرش وسداد رسم الترخيص وقد صار هذا الحكم نهائياً في 26 أكتوبر سنة 1957 بدفع الطاعن مبلغ الغرامة دون أن يطعن عليه بالمعارضة أو الاستئناف لما كان ذلك وكانت العبرة فيما يختص بما دفع به الطاعن من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو بالتاريخ الذي أقام فيه الدورين " الرابع والخامس " موضوع الدعوى الحالية وهل كان ذلك قبل الحكم في الدعوى رقم 902 سنة 1957 جنح إمبابة أم بعده. لما كان ما تقم وكان الحكم المطعون فيه إذ قضي بإدانة الطاعن عن تهمة إقامة الدورين المشار إليهما علي أساس أنهما غير الدور الذي سبق أن حكم علي الطاعن من أجله وذلك دون تحقيق دفاعه من أن إقامة الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل من قبل صدور الحكم في الدعوى رقم 902 لسنة 1957 لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه والإحالة

دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن الأخرى " (طعن 872 لسنة 31 ق جلسة 1962/2/20)، وبأنه " جريمة البناء بغير ترخيص تعتبر جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وأن تكرر هذه الأفعال مع تقارب أزمنتها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون ومتى تقرر ذلك فإن كل فترة من الفترات الزمنية المشار إليها تستقل بنفسها ويستحق فاعل الجريمة عقوبة تستغرق كل ما تم فيها من أفعال ومتى صدر الحكم عن أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت فيها حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم " (طعن رقم 1814 لسنة 28 ق جلسة 1960/1/12)

يجب علي الحكم بيان قيمة الأعمال أو مواد البناء، وقد قضت محكمة النقض بـأن :

"وإذ كان مناط تطبيق هذه الأحكام في حق الطاعن يقتضي استظهار قيمة أعمال البناء محل الاتهام وكيفية إجرائها من واقع الأدلة المطروحة في الدعوى لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه سواء فيما اعتنقه من أسباب الحكم الابتدائي أو ما أضاف إليه من أسباب أخري قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومشتمل المحضر الهندسي الذي عول عليه في قضائه بإدانة الطاعن بما يفصح عنه ماهية أعمال البناء المخالفة وكيفية إجرائها وتقدير قيمتها وهل ظلت خاضعة لأحكام القانونين رقمي 45 سنة 1962، 55 لسنة 1964 أم أنها خرجت من الحالات التي ظلت مؤثمة طبقاً لأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 فإنه يكون مشوباً بالقصور.... الخ " (طعن رقم 1432 لسنة 48 ق جلسة 1978/12/25)، وبأنه " لما كان الحكم المطعون فيه لم يبين قيمة المباني التي الزم الطاعن بثلاثة أمثالها غرامة فإنه يكون قد جهل العقوبة التي أوقعها مما يقتضي نقضه " (طعن رقم 1784 لسنة 35 ق جلسة 1996/1/17)، وبأنه " إذا كان البين من الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه انه إذ دان الطاعنة بتهمتى إقامة بناء بدون ترخيص وإقامة بناء قيمته اكثر من ألف جنيه بدون موافقة اللجنة قد قضي بتغريمها 500 قرش وضعف رسوم الترخيص عن التهمة الأولى وقيمة المبني عن التهمة الثانية وكان الحكم لم يبين قيمة الغرامة المقضي بها عن التهمة الثانية أو يبين في مدوناته قيمة ذلك المبني حتى يمكن علي أساسه تعيين مقدار عقوبة الغرامة التي نص عليها القانون فإنه يكون قد شابه قصور في بيان عقوبة الغرامة المقضي بها عن التهمة الثانية لأنه يشترط أن يكون الحكم منبئاً بذاته عن قدر العقوبة المحكوم بها ولا يكمله في ذلك أي بيان آخر خارج عنه " (طعن رقم 393 لسنة 42ق جلسة 1972/5/28)

الاستفادة بأحكام المادة الثالثة من القانون رقم 30 لسنة 1983 المعدل رهن بوقوع الأعمال المخالفة قبل العمل بأحكام هذا القانون في 1983/6/8، وقد قضت محكمة النقض بـــأن :

"لما كانت قضاء هذه المحكمة قد أستقر علي انه يشترط للاستفادة من أحكام المادة الثالثة من القانون رقم 30 لسنة 1983 التي عدلت بعض أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمي 54 لسنة 1984، 99 لسنة 1986 أن تكون الأعمال المخالفة قد وقعت قبل العمل بأحكام القانون الأول في 1983/6/8 وكانت المخالفة التي نسب إلي الطاعن ارتكابها علي ما بين من وصف التهمة قد وقعت في 1985/10/12 أي في تاريخ لاحق علي العمل بأحكام القانون رقم 30 لسنة 1983 سالف الذكر وبالتالي لا يستفيد الطاعن بالأحكام المقررة بالمادة الثالثة من ذلك القانون ومن ثم فإن النعي علي الحكم بدعوى الخطأ في تطبيق القانون لا يكون له محل مما يتعين معه رفض الطعن."

(نقض جنائي ـ الطعن رقم 2892 لسنة 61 ق جلسة 1994/1/16 مجلة القضاة الفصلية ـ س 28 ـ العدد الثاني ـ بند 64 ـ ص 822)

تعلل المتهم بخطأ الجهة الإدارية المختصة لا يسوغ إقامة البناء بدون ترخيص، وقضت محكمة النقض بأن :

"نظم القانون رقم 656 لسنة 1954 في شأن تنظيم المباني في المادة "11" منه طريق التظلم من القرارات التي تصدرها السلطة القائمة علي أعمال التنظيم ومن ثم فإنه لا يقبل من المتهم أن يعلل إقامته بناء قبل الحصول علي ترخيص بموقف البلدية منه مهما انطوى عليه هذا الموقف من خطأ." (طعن رقم 583 لسنة 28 ق جلسة 1958/6/17)

تعذر الحصول علي الترخيص لا يصلح مسوغاً لإقامة البناء، وقد قضت محكمة النقض بأن :

"ومن جهة أخري فإن تعذر الحصول علي ترخيص بالبناء لكونه لا يجوز الترخيص بإقامته لا يصلح مسوغاً لإقامته فعلاً قبل الحصول علي الترخيص بل يتعين علي من يريد إنشاء بناء أن يتحرى موافقة فعله لأحكام القانون."

(الطعنان رقما 556، 557 لسنة 37 ق جلسة 1967/5/15)

كيفية احتساب مدة انقضاء الدعوى الجنائية في جريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص :

يحسب مدة انقضاء الدعوى الجنائية المنصوص عليها بالمادة "15" من قانون الإجراءات الجنائية من تاريخ انتهاء البناء أو إقامة الأعمال دون الاعتداد بالزمن الذي يستمر فيه وجود البناء أو الأعمال بعد إقامتها.

عقوبة مخالفة المادة 39 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008:

جريمة إنشاء مبانٍ أو إقامة أعمال أو توسيعات أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة:

الحبس مدة لا تزيد عن 5 سنوات أو الغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة.

وفي جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين حسب الأحوال بالأحكام التي تصدر ضد المهندسين أو المقاولين.

جريمة إقامة أي مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التي ليس لها مخطط استراتيجي عام معتمد أو اتخاذ أي إجراءات في شأن تقسيم هذه الأراضي:

يعاقب الفاعل بذات العقوبة في الجريمة السابقة.

جريمة إستئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإداري على الرغم من إعلانه بذلك:

الحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات.

وبغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بما لا يجاوز خمسمائة ألف جنيه.

إخطار نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين حسب الأحوال بالأحكام التي تصدر ضد المهندسين أو المقاولين.

أحـــــكام النقـــض

لما كانت الفقرة من المادة 4 من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل قد نصت علي أن " لا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول علي ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لما بينته اللائحة التنفيذية لهذا القانون.... الخ فإنه الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بما انتهى إليه من قيام المطعون ضده بإعادة بناء حوائط وأسقف العقار بدون ترخيص لا يكون مخالفاً للقانون يكون قد أخطأ صحيح القانون. (الطعن رقم 17315 لسنة 65 ق جلسة 2004/1/8)

من حيث أنه لما كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد اقتصر في بيانه لواقعة الدعوى علي قوله " ومن حيث أن التهمة المسندة إلي المتهم ثابتة في حقه مما ورد في محضر الضبط ومن ارتكاب المتهم للمخالفة الواردة بنص وصف النيابة وتطبق عليها مواد الاتهام ومن ذم يتعين معاقبة المتهم بالعقوبة المقررة فيها عملاً بنص المادة "304/2 أ.ج" لما كان ذلك وكان القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم 30 لسنة 1983 الذي دين الطاعن بموجبة قد نص علي أن الركن المادي في جريمة البناء بغير ترخيص هو إنشاء البناء أو إجراء العمل وقد خلا الحكم المطعون فيه من بيان هذا الركن من أركان الجريمة بإسناده إلي مقارفة مدلولا عليه بما يثبته حقه وذلك

بعد ما أغفل كلية بيان الواقعة وسلوك الطاعن طبقاً لما أوجبته المادة "310" من قانون الإجراءات الجنائية في كل حكم بالإدانة من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والأدلة علي وقوعها ممن نسبت إليه مما يصم الحكم المطعون فيه بالقصور الموجب لنقضه فضلاً عن أنه لم يبين في مدوناته قيمة المبني حتى يمكن علي أساسه تعيين مقدار عقوبة الغرامة التي نص عليها القانون فإنه يكون قد شابه قصور في بيان عقوبة الغرامة المقضي بها لأنه يشترط أن يكون الحكم منبئاً بذاته عن قدر العقوبة المحكوم بها ولا يكمله في ذلك أي بيان خارج عنه.(الطعن رقم 8071 لسنة 63 ق جلسة 2003/9/30)

لما كان القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون 30 لسنة 1983 الذي دين الطاعن بموجبة قد نص علي أن الركن المادي في جريمة البناء بغير ترخيص هو إنشاء البناء أو إجراء العمل وقد خلا الحكم المطعون فيه من بيان هذا الركن من أركان الجريمة بإسناده إلي مقارفة مدلولاً عليه بما يثبته في حقه ذلك بعدما أغفل كلية بيان واقعة الدعوى وسلوك الطاعن طبقاً لما أوجبته المادة "310" من قانون الإجراءات الجنائية في كل حكم بالإدانة من بيان للواقعة المستوجبة للعقوبة والأدلة علي وقوعها ممن نسبت إليه مما يصم الحكم المطعون فيه بالقصور الموجب لنقضه وفوق ذلك فإنه لم يبين قيمة الغرامة المقضي بها أو يبين في مدوناته قيمة ذلك المبني حتى يمكن علي أساسه تعيين مقدار عقوبة الغرامة المقضي بها لأنه يشترط أن يكون الحكم منبئاً بذاته عن قدر العقوبة المحكوم بها ولا يكمله في ذلك أي بيان آخر خارج عنه لما كان ذلك فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة. (الطعن رقم 28465 لسنة 63 ق جلسة 2003/2/17)

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أستند في قضائه بإلغاء الحكم الابتدائي الصادر بإدانة المطعون ضده من جريمة إقامة بناء علي أرض زراعية دون ترخيص وببراءته إلي انعدام صلاحية الأرض المقام عليها المبني وأن حدودها مبان وكان من المقرر أن جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي أرض زراعية بغير ترخيص ولئن لزم لقيام كل منهما عناصر وأركان قانونية ذاتية تتغاير في إحداها عن الأخرى إلا أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم علي أرض زراعية أو أقيم دون ترخيص ومن ثم فإن الواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هو عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج ناشئة من فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون لما كان ذلك وكانت واقعة إقامة بناء علي ارض زراعية دون ترخيص ولئن لم تثبت في حق المطعون ضده تأسيساً علي أن تلك الأرض غير زراعية إلا أنه لما كان ذلك الفعل بذاته يكون من جهة أخري جريمة إقامة بناء بغير ترخيص بالتطبيق لأحكام القانون 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وهي قائمة علي ذات الفعل الذي كان محلاً للاتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين علي المحكمة التزاما بما يجب عليها من تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفي علي الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطوحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون. (الطعن رقم 3388 لسنة 65 ق جلسة 2001/4/2)

لما كان البين من الإطلاع علي الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه انه اقتصر في بيان واقعة الدعوى والأدلة علي ثبوتها في حق الطاعنين علي قوله بأن " التهمة ثابتة قبل المتهم من الأوراق ومن شهادة محرر المحضر الثابتة من محضر ضبط الواقعة ثبوتاً كافياً لإدانته ويتعين إدانته طبقاً لمواد الاتهام وعملاً ًبالمادة 2/304 من قانون الإجراءات الجنائية لما كان ذلك وكان قانون الإجراءات الجنائية قد أوجب في المادة "310" منه أن يشتمل كل حكم بالإدانة علي بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم وأن تلتزم بإيراد مضمون كل دليل من الأدلة التي استندت إليها المحكمة في الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها به وسلامة مأخذها

وإلا كان الحكم قاصراً كما انه من المقرر وعلي ما جري به قضاء محكمة النقض أن المراد بالمبني في خصوص تنظيم وهدم المباني كل عقار مبني يكون محلاً للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه وان المقصود بالهدم إزالته كله أو بعضه علي وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما اعد له من ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد سبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا كلية من بيان واقعة الدعوى واقتصر في بين الدليل الذي عول عليه في قضائه بالإدانة علي مجرد الإحالة إلي أوراق وأقوال محرر المحضر الثابتة بمحضر ضبط الواقعة دون أن يورد مؤدي تلك الأوراق وما شهد به محرر المحضر ووجه استدلاله بهما علي ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة ودون أن يستظهر في مدوناته ما إذا كان هناك مبني بالمعني الذي عناه القانون وما إذا كان الطاعنان قد أزلاه كله أو بعضه فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبيب الذي يعجز محكمة النقض عن إعمال رقابتها علي تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً علي الواقعة التي صار إثباتها في الحكم بما يوجب نقضه.(الطعن رقم 9221 لسنة 64 ق جلسة 2000/2/7)

لما كان المستفاد من نص المادة "22" مكرراً من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء المعدل بالقانون رقم 30 لسنة 1983 أن عقوبة الإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة أو استكمالها لا يجب الحكم بها إلا إذا كان البناء قد أقيم علي خلاف أحكام القانون إما إذا كانت المخالفة تتعلق بمبان أقيمت بدون ترخيص ولم يتقرر إزالتها تعين الحكم بغرامة إضافية تعادل قيمة الأعمال المخالفة تؤول إلي حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمحافظة لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه سواء فيما اعتقنه من أسباب الحكم الابتدائي أو ما أضاف إليه من أسباب أخرى قد خلا البتة من بيان واقعة الدعوى وعناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة وفحوى الدليل الذي استخلص منه ثبوت وقوعها من الطاعن وتباين مؤداه بما يفصح عما إذا كان البناء الذي دان الطاعن بإقامته بغير ترخيص قد أقيم علي خلاف أحكام القانون ووجه تلك المخالفة ومن ثم فإنه يكون مشوباً بالقصور. الطعن رقم 21519 لسنة 64 ق جلسة 2000/1/15)

من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن أقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيها سلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي جعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون. (الطعن رقم 22427 لسنة 63 ق جلسة 1999/7/1)

جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي أرض زراعية بغير ترخيص ولئن لزم لقيام كل منهما عناصر وأركان قانونية ذاتية تتغاير في إحداها عن الأخرى إلا أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم علي أرض زراعية أو أقيم البناء هو عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج ناشئة من فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون لما كان ذلك وكانت واقعة إقامة بناء علي أرض زراعية دون ترخيص ولئن لم تثبت في حق المطعون ضدهم تأسيساً علي أن تلك الأرض مما لا ينطبق عليه أحكام القانون رقم 116 لسنة 1983 في شأن تعديل بعض أحكام قانون الزراعة إلا أنه لما كان ذلك الفعل بذاته يكون من جهة أخري جريمة إقامة بناء دون ترخيص بالتطبيق لأحكام القانون 106 لسنة 1976 في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء وهي قائمة علي ذات الفعل الذي كان محلاً للاتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين علي المحكمة التزاما بما يجب عليها من تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفي عل الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير أدلة الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإعادة. الطعن رقم 5815 لسنة 63 ق جلسة 1999/9/23)

يتعين علي الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إلا تمنع (ترخيصاً بالتعلية) إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبني وأساسياته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها فيتعين الالتزام بأمرين معاينة: (أ) الأمر الأول : الالتزام بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية. (ب) الأمر الثاني : أن يرفق بطلب الترخيص بالتعلية ما يفيد أن الهيكل الإنشائي للمبني وأساسياته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها. (الطعن 565 لسنة 31 ق جلسة 1988/6/25)

وحيث أن المادة "301" من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالإدانة علي بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة الإدانة متى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة مأخذها تمكيناً لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانوني علي الواقعة وتقرير الخبير المنتدب فيها دون أن يبين بياناً كاف ياً ما جاء بهما ولم يبين وجه استدلاله بهما علي ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة الأمر الذي يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون علي الواقعة كما صار إثباتها بالحكم والتقرير برأي فيما يثيره الطاعن بوجه طعنه لما كان ذلك وكان الطاعن قد دفع أمام محكمة ثاني درجة بانقضاء الدعوى الجنائية بمضي المدة إذ أقيم البناء موضوع الدعوى منذ خمس سنوات سابقة علي تحرير المحضر ضده. لما كان ذلك وكان من المقرر أن الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بمضي المدة هو من الدفوع المتعلقة بالنظام العام والتي من شانها أن تدفع به التهمة المسندة غلي المتهم وكان الحكم المطعون فيه قد دان الطاعن دون أن يعرض لهذا الدفع إيراداً له ورداً عليه فإنه يكون قاصر البيان بما يبطله ويوجب نقض الحكم المطعون فيه والإحالة.(الطعن رقم 5995 لسنة 56 ق جلسة 1987/3/3)

لما كان الحكم المطعون فيه سواء فيما أعتنقه من أسباب الحكم الابتدائي أو ما أضاف إليه من أسباب أخري قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومشتمل المحضر الهندسي الذي عول عليه في قضائه بإدانة الطاعن بما يفصح عن ماهية أعمال البناء المخالفة وكيفية إجرائها لتقدير قيمتها وهل ظلت خاضعة لأحكام القانونين رقمي 45 لسنة 1962، 55 لسنة 1964 أم إنها خرجت من الحالات التي ظلت مؤثمة طبقاً لأحكام القانون رقم 106 لسنة 1971 سالف الذكر وكان الأصل أنه يجب لسلامة الحكم أن بين واقعة الدعوى والأدلة التي أستند إليها وبيان مؤداها بياناً كافياً يتضح منه مدى تأييده لواقعة كما اقتنعت بها المحكمة فإن الحكم المطعون فيه إذا لم يورد الواقعة وأدلة الثبوت التي يقوم عليها قضاؤه ومؤدي كل منها في بيان كاف يكشف عن مدي تأييده واقعة الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور الذي له الصدارة علي وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون وهو ما يتسع له وجه الطعن. (الطعن رقم 1432 سنة 48 ق جلسة 1978/12/25، س 29، ق 201 ص 980)

إن المادة الثانية من القانون رقم 45 لسنة 1962 في شان تنظيم المباني والذي حصلت الواقعة محل الاتهام في ظله وإن كانت قد نصت علي وجوب أن تبث الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم طلب الترخيص بالبناء خلال مدة أقصاها أربعون يوماً من تاريخ تقدم الطلب وأن الترخيص يعتبر ممنوحاً إذا لم يصدر خلال هذه المدة إلا أن ذلك مشروط بما نصت عليها المادة الرابعة من القانون رقم 55 لسنة1964 في شان تنظيم وتوجيه أعمال البناء من إنه يحظر علي السلطة القائمة ألف جنيه للمبني الواحد في السنة الواحدة إلا بعد حصول طالب الترخيص علي موافقة اللجنة المختصة بتوجيه أعمال البناء والهدم وقد خلا هذا القانون الأخير من النص علي اعتبار موافقة اللجنة ممنوحة إذا لم تصدر خلال مدة معينة هذا ومن ناحية أخرى فقد صدر القانون رقم 106 لسنة 1976 في شان توجيه تنظيم أعمال البناء ونشر في الجريدة الرسمية بتاريخ 9 سبتمبر سنة 1976 وعمل به تاريخ نشره قبل صدور الحكم المطعون فيه ونص المادة الخامسة والثلاثون منه علي إلغاء القانون رقم 45 لسنة 1962 والقانون رقم 55 لسنة 1964 المشار إليهما كما نص في الفقرة الأولى من مادته الأولى علي أنه فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات

وشركات القطاع العام يحظر علي أي جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أي مبني أو تعديل مبني قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد علي خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقد إليها وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الاستشارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص وورد في المادة الثانية من هذا القانون ما كانت تشترطه المادة الرابعة من القانون رقم 55 لسنة 1964فنصت علي انه يعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة شرطاً لمنح تراخيص البناء طبقاً لأحكام القانون ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية علي خمسة آلاف جنيه في السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة ولما كان مؤدي ذلك جميعه أن أعمال إنشاء آو تعديل أو ترميم المباني التي لا تجاوز خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة أصبحت أفعالاً غير مؤثمة ويسري هذا الحكم عند تعدد تلك الأعمال في المبني الواحد متى كانت القيمة الكلية لهذه الأعمال لا تتجاوز خمسة آلاف جنيه في السنة الواحدة طبقاً للفقرة الثانية من المادة الأولي من القانون رقم 106 لسنة 1976 فإن مناط تطبيق هذه الأحكام في حق الطاعن يقتضي استظهار قيمة أعمال البناء محل الاتهام وكيفية إجراءها من واقع الأدلة المطروحة في الدعوى.(الطعن رقم 1432 سنة 48 ق جلسة 1978/12/25، س 29، ق 201، ص 970)

لما كانت المادة الثانية من القانون رقم 84 لسنة 1986 بشان الطرق العامة تنص علي أنه تسري أحكام هذا القانون علي جميع الطرق ما عدا ما يأتي : أ- جميع أنواع الطرق الداخلية في حدود القاهرة الكبر ومحافظة الإسكندرية. ب- الطرق الإقليمية وحدود المدن والقرى التي لها مجالس مدن أو مجالس قروية أما الطرق السريعة والرئيسية الداخلية في تلك الحدود فتسري عليها أحكام هذا القانون، ج- جسور النيل والترع والمصارف والحياض والحوش العامة التي تشرف عليها وزارة الري وفقاً لأحكام القانون رقم 68 لسنة 1953 المشار إليه فإذا سلم جسر منها إلي المؤسسة أو وحدات الإدارة المحلية سرت عليه أحكام هذا القانون،كما نصت المادة العاشرة علي أن تعتبر ملكية الأراضي الواقعة علي جانبي الطرق العامة لمسافة خمسين متراً بالنسبة إلي الطرق السريعة 25 متراً بالنسبة إلي الطرق الرئيسية وعشرة أمتار بالنسبة غلي الطرق الإقليمية وذلك خارج الأورنيك النهائي المحدد بحدائق المساحة طبقاً لخرائط نزع الملكية المعتمدة لكل طريق محملة لخدمة أغراض هذا القانون بالأعباء الآتية : أ- لا يجوز استغلال هذه الأراضي في أي غرض غير الزراعة ويشترط عدم إقامة منشآت عليها

ولا يسري هذا الحكم داخل حدود مجالس المدن إلا في الأجزاء المارة بأرض زراعية. ب- لما كان ذلك وكان البين من الإطلاع علي محاضر جلسات المحكمة الاستئنافية وعلي المفردات المضمونة تحقيقاً لوجه الطاعن إن الدافع عن الطاعن قدم بجلسة المرافعة حافظة مستندات ومذكرة بدفاعه تضمنت أن البناء أقيم علي جانب طريق إقليمي داخل في حدود قرية لها مجلس قروي وعلي مسافة عشرة أمتار من حد نزع الملكية وطلب في ختامها ندب خبير لتحقيق دفاعه ولما كان ذلك الثابت أن الحكم المطعون فيه أدان الطاعن بالعقوبة المنصوص عليها في المادة "14" من القانون رقم 84 لسنة 1968 بشان الطرق العامة دون أن يعرض لهذا الدفاع إيراداً له ورداً عليه رغم جوهريته وجديته لاتصاله بواقعة الدعوى وتعلقه بموضوعها وبتحقيق الدليل فيها مما من شأنه لو ثبت أن يتغير وجه الرأي فيها ذلك بأنه لو صح أن الطريق موضوع الدعوى من الطرق الإقليمية الداخلة في حدود قرية لها مجلس قروي فإن أحكام القانون المطبق لا تسري عليه وإذ ألتفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ولم يقسطه حقه ولم يعن بتمحيصه بلوغاً إلي غاية الأمر فيه فإنه يكون فوق ماران عليه من القصور قد جاء مشوباً بإخلال بحق الطاعن في الدفاع بما يستوجب نقضه والإحالة دون لبحث سائر اوجه الطعن. (الطعن رقم 162 سنة 49 ق جلسة 1979/12/9، س30، ق 193، ص 106)

من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترب في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيها مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني انه إذا صدر الحكم من أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم. (الطعن رقم 432 سنة 28 ق جلسة 1978/10/23، س 29، ق 143، ص 718)

العبرة فيما يختص بما دفع به الطاعن من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو بالتاريخ الذي قام فيه بعملية "التشطيب" موضوع الدعوى الراهنة للمباني التي كانت محلاً للدعوى السابقة المشار إليها وهل كانت عملية "التشطيب" قبل الحكم نهائياً في تلك الدعوى أو بعده.(الطعن رقم 432 سنة 48 ق، جلسة 1978/10/23، س 29، ق 143، ص 718)

لما كان الحكم المطعون قد قضي بإدانة الطاعن عن تهمة تشطيب المباني علي أساس أنها عمل مغاير لعملية إقامة المباني ذاتها والتي سبق أن حكم علي الطاعن من أجلها وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال إقامة البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل من قبل صدور الحكم نهائياً في الدعوى رقم.......... فإنه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه. (الطعن رقم 432 سنة 48 ق، جلسة 1978/10/23، س 29، ق 143، ص 718)

لما كان قد قضي برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها لمجرد اختلاف الأعمال التي كانت موضوع الدعوى رقم 212 لسنة 1974 بلدية عابدين عن الأعمال موضوع الدعوى المطروحة دون أن يعني باستظهار ما إذا كانت التشطيبات موضوع الدعوى الحالية قد أجريت في ذات المباني التي حررت بشأنها القضية رقم 212 سنة 1974 جنح بلدية عابدين وما إذا كان إجراؤها استمرارا لقيامه إقامة هذه المباني دون ترخيص أم أنها أجريت في زمن منفصل تماماً عن الزمن الذي تمت فيه إقامة المباني المذكورة حتى يمكن الوقوف من ذلك علي ما إذا كانت هذه الأعمال في مجموعها نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل قبل صدور الحكم في الدعوى 212 سنة 1974 أم لا فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور. (الطعن رقم 671 سنة 47 ق، جلسة 1977/11/14، س 28، ق 197، ص 958)

إن جريمة البناء بغير ترخيص هي من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني أنه إذا صدر الحكم في أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة

حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم. (الطعن رقم 671 سنة 47 ق، جلسة 1977/11/14، س 28، ق 97، ص 958)

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانوني الذي تسبغه النيابة العامة علي الفعل المسند إلي المتهم ومن واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها القانونية وان تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً ذلك أنها وهي تفصل في الدعوى لا تتقيد بالواقعة في نطاقها الضيق المرسوم بوصف التهمة المحالة عليها بل إنها مطالبة بالنظر في الواقعة الجنائية التي رفعت بها الدعوى علي حقيقتها كما تبينتها من الأوراق ومن التحقيق الذي تجريه بالجلسة وكل ما تلتزم به في هذا النطاق هو ألا تعاقب المتهم عن واقعة غير التي وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منها تقوم علي عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي والمكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم علي أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتبين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قضي بتأييد حكم المستأنف.وألتفت عن الوصف الأخر للواقع المطروحة وهو إقامة البناء بغير ترخيص ولم يقل كلمته فيه، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون فيما يتعين نقضه. ولما كانت المحكمة لم توجه الوصف الآخر للمتهم حتى يتسنى له تقديم دفاعه فإن هذه المحكمة محكمة النقض لا تستطيع تصحيح هذا الخطأ مما يتعين معه أن يكون مع النقض الإحالة.(الطعن رقم 135 سنة 47 ق، جلسة 1977/11/6، س 28، ق 188، ص 906)

لما كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده قدم حافظة انطوت علي مستندات من بينها كتاب موجه إليه من مدير منطقة حي غرب القاهرة يخطره فيه بورود خطاب مؤشر عليه من السيد وكيل الوزارة للشئون الهندسية يفيد توجيهات المحافظ بالتصريح له بتمكينه من تشطيب العمارة موضوع الدعوى وبأنه أرسلت إشارة إلي قسم قصر النيل بتمكينه من ذلك تنفيذاً لتعليمات المحافظ لما كان ذلك وكان الحكم قد أسس قضاءه بالبراءة علي ما أستخلصه من هذا الكتاب بصدور قرار من محافظ القاهرة بإعفاء المطعون ضده من أحكام القانون رقم 45 لسنة 1962 عملاً بالتفويض الصادر له بمقتضى قرار وزير الإسكان رقم 496 لسنة 1973 والذي خوله في حقه المنصوص عليه في المادة الثامنة عشرة من ذلك القانون في إصدار قرار بإعفاء أبنية بذاتها في تطبيق أحكام القانون والقرارات المنفذة وباعتبار أن هذا القرار وإن كان لاحقاً علي تاريخ الواقعة إلا أنه رفع التأثيم علي الأفعال المسندة للمطعون ضده مما يعد اصلح له وفقاً للفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات وكان ما انتهي عليه الحكم في هذا غير سديد وذلك أن عبارات الكتاب سالف البيان لا تؤدي إلي ما خلص إليه من صدور قرار محافظ القاهرة بإعفاء البناء محل الدعوى من الشروط المنصوص عليها في القانون وكل ما تضمنه هو صدور مجرد توجيهات وتعليمات من المحافظ بالتمكن من إنهاء الأعمال به لما كان ذلك وكانت المادة الثامنة عشرة من ذلك القانون في إصدار قرار بإعفاء أبنية بذاتها في تطبيق أحكام القانون والقرارات المنفذة وباعتبار أن هذا القرار وإن كان لاحقاً علي تاريخ الواقعة إلا إنه رفع التأثيم علي الأفعال المسندة للمطعون ضده مما بعد أصلح له وفقاً للفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات وكان ما انتهي إليه الحكم في هذا غير سديد وذلك أن عبارات الكتاب سالف البيان لا تؤدي إلي ما خلص إليه من صدور قرار محافظ القاهرة بإعفاء البناء محل الدعوى من الشروط المنصوص عليها في القانون وكل ما تضمنه هو صدور مجرد توجيهات وتعليمات من المحافظ بالتمكن من إنهاء الأعمال به لما كان ذلك وكانت المادة الثامنة عشرة من القانون رقم 45 لسنة 1962 بشأن تنظيم المباني وقرار وزير الإسكان رقم 496 لسنة 1973 قد نصاً علي أن يصدر القرار بالإعفاء بناء علي اقتراح المجلس التنفيذي أو المحلي المختص وفقاً لما يقرر المجلس في كل حالة علي حدة مع قيود وضمانات وأوضاع وشروط يري وجوب توافرها وكان كتاب محافظة القاهرة قد خلا مما ينبئ عن صدور القرار بعدم استكمال تلك الإجراءات ومن ثم فهو لا يعد بحال قراراً تشريعياً واجب التطبيق حتى يمكن القول

بأنه أصلح للمطعون ضده ولما كان ذلك فإن الحكم إذ قضي بغير ذلك يكون قد شابه فساد في الاستدلال أدي به إلي خطأ في تطبيق القانون مما يعيبه ويستوجب نقضه وإذ كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن نظر موضوع الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإحالة. (الطعن رقم 1184 سنة 46 ق، جلسة 1997/3/6، س 28، ق 70، ص330)

أوجب القانون في كل حكم بالإدانة أو يشتمل علي بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً كافياً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدي تلك الأدلة حتى يتضح وجه الاستدلال بها وسلامة المأخذ وإلا كان قاصراً لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقتصر في بيانه لواقعة الدعوى علي قوله أنها تتحصل فيما أثبت في محضر الضبط من أن المتهم أقام بناء بدون ترخيص ومخالفاً للشروط القانونية ودون إذن من لجنة أعمال البناء دون أن يبين حالة البناء وعناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة ومؤدي الأدلة التي استخلص منها ثبوت وقوعها عن الطاعن والأعمال التي ألزم الطاعن بتصحيحها فإنه يكون قاصر البيان قصوراً يبطله ويوجب نقضه. (الطعن رقم 705 سنة 43 ق جلسة 1973/11/4، س 24، ق 178، ص 909)

ترتبط جريمة إقامة بناء بغير ترخيص بجريمة إقامة البناء ذاته علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها ارتباطا لا يقبل التجزئة بالمعني المفهوم في الفقرة الأولى من المادة "32" من قانون العقوبات مما يوجب القضاء بعقوبة الجريمة الأشد وحدها وهي جريمة إقامة البناء بغير ترخيص وإذ كانت العقوبة المقررة لهذه الجريمة هي الغرامة التي لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد علي عشرين جنيهاً وضعف الرسوم المستحقة علي الترخيص عملاً بنص المادة "16" من القانون رقم 45 لسنة 1962 في شأن تنظيم المباني فقد كان علي المحكمة أن تقضي بتعديل الحكم المستأنف وأن تزيل العقوبة في حدود النص المشار إليه طالما أن الدعوى طرحت عليها بناء علي الاستئناف المرفوع من النيابة العامة مما يجيز لها تشديد العقوبة التي قد قضي بها الحكم المستأنف أما وهي لم تفعل فإن حكمها يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون.(الطعن رقم 1157 سنة 42 ق جلسة 1972/11/5، س 23، ق 255، ص 1129)

تقوم كل من جريمتى إقامة بناء بغير ترخيص وإقامة بناء علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها علي عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم علي أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص. فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون. مما كان يتعين معه علي المحكمة المطعون علي حكمها وقد طعنت النيابة بالاستئناف علي الحكم الابتدائي لخطأ في تطبيق القانون أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع كيوفها وأوصافها القانونية وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً سليماً وأن تضيف إلي الوصف المسند إلي المتهم وهو إقامة بناء علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها تهمة إقامة البناء بغير ترخيص. (الطعن رقم 1157 سنة 42 ق جلسة 1972/11/5، س 23 ث 225، ص 1129)

المستفاد من نصوص المادتين الأولى والثانية من القانون رقم 45 لسنة 1962 في شأن تنظيم المباني والمادة الأولى من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم 169 لسنة 1962 المعدل بالقرارين 395 لسنة 1963 و1102 لسنة 1964 أنه يجب علي طالب الترخيص بإقامة بناء لكي يحصل عليه أو لكي يعتبر طلبه مقبولاً بعد انقضاء الأجل الذي حدده القانون أن يقدم طلبه للسلطة المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به المستندات والرسومات التي بينتها المادة الأولى من قرار وزير الإسكان والمرافق المنوه عنه آنفاً وذلك حتى يتسنى للسلطة المختصة بشئون التنظيم أن تجري ما تراه من تعديل أو تصحيح في الرسوم المقدمة إليها لكي تطابق بينها وبين أحكام القانون واللائحة التنفيذية فتحقق بذلك ما يهدف إليه الشارع من كفالة الصحة العامة والنظام ولما كان كما ذهب إليه الحكم المطعون فيه في تفسير المادة الثانية من القانون رقم 45 لسنة 1962 من أن مجرد تقديم طلب الحصول علي الترخيص للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وانقضاء أكثر من أربعين يوماً علي تقديمه دون رد علي الطلب كافياً وحده لاعتبار الطلب مقبولاً وهو تفسير بعيد عن مراد الشارع وذلك بأن هذه المادة قد نصت صراحة علي وجوب أن يقدم طلب الحصول علي الترخيص وفقاً لأحكامها

وهي توجب لاعتبار الطلب حقيقياً بهذا الوصف أن يكون قد أستوفي الشروط والأوضاع المقررة في القانون ولائحته التنفيذية وأن يرفق به المستندات التي بينتها اللائحة وذلك حتى يمكن القول بأن سكوت السلطة المختصة عن الرد علي طلب الترخيص بعد انقضاء أربعين يوماً علي تقديمه يعتبر بمثابة قبول منها بهذا الطلب.(الطعن رقم 1171 سنة 39 ق جلسة 1969/12/1، س 20، ق 274، ص 1350)

ولما كان الطاعن قد دفع أمام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبني كلية وقدم ما يشهد بذلك من المستندات وطلب تحقيقه بضم " ملف البلدية " وندب خبير هندسي لإثبات وتحقيق ملكية هذا العقار باسم مالكه إلا أن المحكمة سكتت عن هذا الدفاع إيراداً له ورداً عليه مع كونه دفاعاً جوهرياً لأن من شأنه إن صح أن تنتفي به التهم المسندة إليه وأن يتغير وجه الرأي في الدعوى ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض. (الطعن رقم 34 ق جلسة 1961/4/21، س 20، ق 108، ص 517)

نص كل من القانونين رقمي 45 لسنة 1962 في شأن تنظيم المباني 55 لسنة 1954 بتنظيم توجيه أعمال البناء علي أن الركن المادي في جريمة إقامة بناء بدون ترخيص علي غير المواصفات المطلوبة بدون موافقة اللجنة الإدارية المختصة هو إنشاء البناء أو إجراء العمل. ولما كان الحكم المطعون فيه ق خلا من بيان هذا الركن من أركان الجريمة بإسناده إلي مقارنة مدلوله عليه بما يثبته في حقه طبقاً لما أوجبته المادة "31" من قانون الإجراءات الجنائية في كل حكم بالإدانة من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والأدلة علي وقوعها فمن نسب إليه فإنه يكون حكماً قاصر البيان واجب النقض. (الطعن رقم 34 لسنة 39 ق جلسة 1969/4/21، س 20، ق 108، ص 517)

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانوني الذي تسبغه النيابة علي فعل مسند إلي المتهم ومن واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها. (الطعن رقم 46 سنة 37 ق جلسة 1967/7/13، س 18، ق 165، ص 836)

تنص المادة الأولى من القانون رقم 656 لسنة 1954 علي أنه لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء إلا بعد الحصول علي ترخيص في ذلك من السلطة القائمة علي أعمال التنظيم. بمعني أنه يجب علي من يقيم بناء أن يحصل علي ترخيص من جهة الاختصاص قبل الشروع في إقامته ومؤدي ذلك أن المساءلة الجنائية علي مخالفة الحكم هذه المادة لا تقوم إلا حيث لا يحصل مقيم البناء علي الترخيص ومع ذلك فقد أدانه الحكم بتلك الجريمة دون أن يبين تاريخ انتهائه من البناء وهو بيان كان يجب إيراده حتى تستطيع محكمة النقض مراقبة صحة القانون علي واقعة الدعوى حتى يكون مشوباً بقصور يعيبه ويستوجب نقضه.(نقض رقم 2395 سنة 33 ق جلسة 1964/4/7، س 15، ص 658)

من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن أقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني بانتظام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني أنه إذا صدر الحكم في أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم فإذا كان الحكم المطعون فيه قد قضي بإدانة المتهم عن تهمة إقامة بناء الدورين " الرابع والخامس " بدون ترخيص علي أساس أنهما غير الدور الذي سبق أن حكم عليه من أجله وذلك دون تحقيق دفاعه من أن إقامة الأدوار جميعها نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل من قبل صدور الحكم في الدعوى الأولي عن ذلك الدور السابق فإنه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه. (الطعن رقم 872 سنة 31 ق جلسة1962/2/20، س13، ص 158)

جاء نص المادة الأولى من القانون رقم 656 لسنة 1954 في شأن تنظيم المباني مطلقاً من كل قيد وليس فيه ما يفيد قصر الرخصة علي الأبنية التي تقام علي الأملاك الخاصة دون العامة ما دام الشارع قد أوجب في هذه المادة الحصول علي ترخيص لكل بناء يراد إقامته أو تعديله أو هدمه أو غير ذلك من الأعمال التي أشار إليها النص. أما المادة الثالثة من القانون فليس في صياغتها ما يفيد تخصيص عموم الحكم الوارد في المادة الأولي إذ أن الشارع إنما قصد بهذه المادة بيان حكم الأحوال الغالبة في أعمال التنظيم وهي التي يكون فيها مالك الأرض هو نفسه صاحب البناء الذي يطلب عنه الترخيص.(الطعن 2323 سنة 2 ق جلسة 1961/2/13، س 12، ص 196)

نظمت المادة الثالثة من القانون رقم 656 لسنة 1954 في شأن تنظيم المباني طريق استصدار الترخيص بإنشاء بناء أو إقامة أعمال مما نصت عليه المادة الأولى من القانون ومؤدي هذا النص أن الترخيص لا يعد ممنوحاً للطالب بمقتضى القانون إلا إذا مضي علي تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوماً متوالية أو مجزأة علي فترتين في حالة إخطار السلطة القائمة عن أعمال التنظيم للطالب بما يعن لها من تعديلات أو تصحيحات في الرسوم المقدمة وإعادة هذه الرسوم إليها ويشترط أن يمضي عشرة أيام من تاريخ الإنذار إليها من الطالب علي يد محضر. (الطعن رقم 2424 سنة 29 جلسة1960/5/30، س11، ص 516)

إذا كانت جريمة إقامة البناء بغير ترخيص التي حكم من أجلها بعقوبة الغرامة في القضية الأولي قد أرتكبها المتهمون 4 سبتمبر سنة 1955 وصدر الحكم فيها بتاريخ 24 من يناير سنة 1956 ثم ثبت أن المتهم عاد يستأنف البناء بعد ذلك فحرر له المحضر المؤرخ أول فبراير سنة 1956 وهو فعل جديد وليد إرادة إجرامية انبعثت لمناسبة الفعل الإجرامي الجديد فإنه لا يجوز قانوناً إدراج هذا الفعل فيما سبقه وإن تحقق التماثل بينهما فيكون قضاء الحكم فيه بالإدانة عن الجريمة اللاحقة هو قضاء سليم من ناحية القانون. (الطعن رقم 1814 سنة 28 ق جلسة1960/1/12، س11، ص40)

جريمة البناء بغير ترخيص تعتبر جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن أقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيه مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون ومتى تقرر ذلك فإن كل فترة من الفترات الزمنية المشار إليها تستقل بنفسها ويستحق فاعل الجريمة عقوبة تستغرق كل من فيها من أفعال ومتى صدر الحكم عن أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت فيها حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم. (الطعن رقم 1814 سنة 28 ق جلسة1960/1/12، س11، ص40)

(ثانياً)

جرائم المادة 104 من قانون المباني

الجديد رقم 119 لسنة 2008

تنص المادة 104 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وبغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بحد أدنى خمسين ألف جنيه ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أقام أعمالا دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف علي التنفيذ أو في متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات أو البيانات أو المستندات التي منح الترخيص علي أساسها أو الغش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كليا أو جزئيا أو صيرورته آيلا للسقوط كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد علي ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة. فإذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة، لكل منهم أو إذا ارتبطت الجريمة بجريمة تزوير أو استعمال محرر مزور ارتباطا لا يقبل التجزئة كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد علي عشر سنوات وغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد علي ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة، وذلك دون الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر.

ويحكم فضلا عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف علي التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين-بحسب الأحوال-وذلك لمدة لا تقل عن مثلي مدة العقوبة المقيدة للحرية المحكوم بها عليه.

وفي جميع الأحوال يجب نشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار علي نفقة المحكوم عليه."

وتنص هذه المادة على أكثر من جريمة وهم على الترتيب التالي:

الجريمة الأولى:

جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف.

الجريمة الثانية:

جريمة الغش في استخدام مواد البناء.

الجريمة الثالثة:

جريمة استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات.

وسوف نلقي الضوء على هذه الجرائم إجمالاً كما يلي:

عقوبة إقامة أعمال بدون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف علي التنفيذ أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص علي أساسها أو الغش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة:

تعاقب الفقرة الأولى من المادة (104) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وبغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بحد أدنى خمسين ألف جنيه ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أقام أعمالا دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف علي التنفيذ.

ويحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من الوزير المختص أو من ينيبه وذلك في حالة ما إذا كان البناء مخالفاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له فقط أم إذا لم يكن مخالفاً فلا يكون هناك ثمة محل للقضاء بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال.

وقد قضت محكمة النقض بـأن : "المستفاد من الرجوع إلي نصوص المواد "1، 8، 30" من القانون رقم 656 لسنة 1954 في شأن تنظيم المباني والمادة الأولي من القرار الوزاري الصادر تنفيذاً لهذا القانون والملغي بالقانون رقم 45 لسنة 1962 بتنظيم المباني أن الشارع رتب عقوبة الغرامة وسداد الرسوم المستحقة في حالة تعديل رسم البناء الذي منح علي أساسه الترخيص عند مخالفة حكم المادة "8" من القانون رقم 656 لسنة 1954

طالما أن المخالف لم يخرج في تعديل رسم البناء علي المواصفات القانونية التي رصد القانون لمخالفتها عقوبة التصحيح أو الهدم ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المتهم أقام البناء مخالفاً للرسومات والمستندات والبيانات التي منح علي أساسها الترخيص قبل الحصول علي موافقة السلطة القائمة علي أعمال التنظيم ولم يسند إليه أن أقام البناء علي خلاف المواصفات القانونية فإنه إذ قضي بتصحيح الأعمال المخالفة يكون قد أخطأ في التطبيق الصحيح للقانون. (طعن رقم 2124 لسنة 33 ق جلسة 1964/4/6)

وإذا نتج عن الجريمة سقوط البناء كلياً أو جزئياً أو صيرورته آيلا للسقوط كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد علي ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة. فإذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة، لكل منهم أو إذا ارتبطت الجريمة بجريمة تزوير أو استعمال محرر مزور ارتباطا لا يقبل التجزئة كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد علي عشر سنوات وغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد علي ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة، وذلك دون الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر.

ويلاحظ علي هذه الجريمة ما يلي :

1) أن الجريمة توقع علي القائم بتنفيذ البناء أياً كانت صفته سواء كان مالكاً أو مهندساً أو مقاولاً أو غير ذلك.

2) أن معني الغش هو معني عام يسري علي كافة أوجه النشاط في جميع المجالات من ثم فإن مفهوم الغش لا يختلف إلا باختلاف الشيء محل الغش.

والغش في استخدام مواد البناء أساسه الرجوع إلي القواعد الهندسية التي تحكم الأعمال الإنشائية في مواد البناء مثل استخدام أسمنت فاسد أو انتهت فترة صلاحيته أو استخدام نوع من الحديد يختلف في مواصفاته وأقطاره عن الحديد الواجب استخدامه في البناء أو إضافة مواد أخرى غريبة علي طبيعة المادة المستخدمة تغير من خواصها وتؤثر علي متانة البناء وهذا الغش يحدث بالتأكيد لتقليل النفقات.

فعلي ذلك فإن الغش يشمل استعمال مواد بناء تختلف عن المواد المتفق عليها أو الواجب استعمالها بحسب الأحوال ويدخل في ذلك اختلاف في الصفات الجوهرية لمواد البناء. ورغم ذلك رصد النص العقوبة الواردة به علي الغش في استعمال (مواد غير مطابقة للمواصفات)

وقد نص المشرع علي العبارة الأخيرة استثناء من القواعد العامة في الغش التي توجد أن يكون الاختلاف في الصفات الجوهرية للشيء فقط دون الصفات غير الجوهرية ولعله قصد من ذلك القضاء علي كافة أنواع الغش ومحاولات التلاعب في مواد البناء تلافياً للأخطار التي قد تنجم عن ذلك (حامد الشريف ـ المرجع السابق)

وعلي ذلك فإن استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات يعني أن المواد المستخدمة غير صالحة من حيث تكوينها للبناء لعدم مطابقتها للمواصفات القياسية المعمول بها في مصر وقت الإنشاء. غير أنه إذا عهد المالك إلي المقاول بشراء مواد البناء فإن مسئولية المالك تنتفي عن جريمة الغش في استخدام مواد البناء أو عدم مطابقة المواد للمواصفات.

وقد قضت محكمة النقض بــأن : "الأصل أن من يشترك في أعمال الهدم والبناء لا يسال إلا عن نتائج خطئه الشخصي فصاحب البناء لا يعتبر مسئولاً جنائياً أو مدنياً عما يصيب الناس من الأضرار عن هدم البناء بسبب عدم أتحاذ الاحتياطات المعقولة إلا إذا كان العمل جارياً تحت ملاحظته وإشرافه الخاص فإذا عهد به كله أو بعضه إلي مقاول مختص يقوم بمثل بهذا العمل عادة تحت مسئوليته فهو الذي يسأل عن نتائج خطئه لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أثبت بالأدلة السائغة التي أوردها أن أعمال الترميمات في العقار محل الحادث كانت تجرى تحت إشراف وملاحظة المهندس المحكوم عليه وانتهي إلي مساءلته وحده دون باقي المطعون ضدهم (ملاك العقار) وقضي برفض الدعوى المدنية قبلهم تبعاً لانتفاء مسئوليتهم فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون." (طعن رقم 1266 لسنة 43 ق جلسة 1974/2/3)

3) أن هناك ظروفاً مشددة إذا تحقق أحدها كونت الواقعة جناية.

4) من الظروف المشددة أن ينتج عن الجريمة سقوط البناء كلياً أو جزئياً أو صيرورته آيلا للسقوط وحينئذ يعاقب علي الجريمة الحبس مدة لا تزيد عن ستة أشهر وغرامة لا تقل عن مثل قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة.

5) من الظروف المشددة أن ينشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجاني في سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل في ذلك محرر مزوراً وحينئذ يعاقب علي الجريمة بالحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة وذلك دون الإخلال بعقوبة أشد ينص عليها قانون آخر.

6) أن نشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار علي نفقة المحكوم عليه واجب سواء كانت الجريمة جنحة أم جناية.

عقوبة مخالفة المادة 104 من قانون المباني الجديد على الجرائم الثلاثة الواردة بالمادة:

1- الحبس:

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر على مخالفة الرسومات والمستندات أو مخالفة المواصفات أو الغش في مواد البناء أو مخالفة الرسوم الفنية المقررة في تصميم البناء أو التنفيذ.

وقد جاء الحبس هنا مطلقاً وبالتالي فحده الأقصى ثلاث سنوات، في حين حدد المشرع الحد الأدنى بألا يقل عن ستة أشهر.

2- الغرامة:

لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بحد أدنى (خمسين ألف جنيه) ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وعلى ذلك فإذا كان مثلاً قيمة الأعمال تقل عن خمسين ألف جنيه فيكون الحد الأدنى لها هو خمسين ألف جنيه، وإذا زادت قيمة الأعمال فتزيد الغرامة عن خمسين ألف جنيه، فيكون الحد الأدنى لها قيمة مثلي الأعمال المخالفة والحد الأقصى بما لا يجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين، فالحبس والغرامة هنا اختياريا للقاضي فله أن يحكم بأيهما أو بهما معاً.

3- الشطب:

قضت المادة بشطب المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين إذا كان مهندساً أو سجلات اتحاد المقاولين إذا كان مقاولاً بحسب الأحوال لمدة لا تزيد على سنتين وفي حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن مثلي مدة العقوبة المقيدة للحرية المحكوم بها عليه.

4- النشر:

يجب نشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المحكوم عليه.

(ثـالثـاً)

جريمة الامتناع عن تنفيذما قضي به الحكم أو

القرار النهائي بالإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة أو الاستكمال

تنص المادة (107) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

"يعاقب المخالف بغرامة تعادل 1٪ (واحد في المائة) من إجمالي قيمة الأعمال المخالفة عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضي به الحكم أو القرار النهائي من الجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ الحكم أو القرار.

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولا عن تنفيذ ما قضي به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ إعلانه بالحكم أو القرار إعلانا قانونيا، ويطبق في شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها في هذه المادة.

كما تسري أحكام هذه الغرامة في حالة استئناف الأعمال الموقوفة، وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف."

التفكير العلمي يقتضي النظر إلي الجوانب والدوافع الاقتصادية فيما يقع من مخالفات ذلك أن المخالف يتردد كثيراً في ارتكاب المخالفة إذا ما فطن علي أن القانون قد نظم العقوبات بأساليب حديثة تفوت عليه قصده وتجعله لا يجني من ثمرات المخالفة شيئاً يدعوه إلي الوقوع فيها لأنه إن ارتكابها لن يعود عليه ثمة نفع منها وبالتالي سيلزم نفسه بإزالة أسبابها تجنباً لما يوقع عليه من عقوبات اقتصادية.

لذلك فقد أخذ المشروع في المادة "107" من قانون المباني الجديد بأسلوب حديث في العقاب إذ قضي بوجوب الحكم علي المخالف بغرامة مستمرة لا تقل عن 1٪ من إجمالي قيمة الأعمال المخالفة عن كل يوم يفوت دون تنفيذ ما قضي به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بع انتهاء المدة المحددة للتنفيذ ولا شبهة في أن هذه الغرامة جنائية بالمعني الفني وليست جزاء إدارياً أو مالياً مما يؤول إلي الوحدات المحلية . (فتوى رقم 1060 جلسة 1982/10/27 ملف رقم 85/2/7)

تعدد الغرامة بتعدد المخالفات :

وإذا وقعت عدة جرائم لغرض واحد وكانت مرتبطة ببعضها بحيث لا تقبل وجب اعتبارها كلها جريمة واحدة والحكم بالعقوبة المقررة لأشد تلك الجرائم.

ومناط تطبيق الفقرة سالفة الذكر علي ما جرى عليه قضاء محكمة النقض تلازم عنصرين هما وحدة الغرض وعدم القابلية للتجزئة بأن تكون الجرائم المرتكبة قد انتظمتما خطة جنائية واحدة بعدة أفعال متكاملة تكون مجموعاً إجرامياً لا ينفصم فإن تخلف أحد العنصرين سالفي البيان انتفت الوحدة الإجرامية التي عناها الشارع بالحكم الوارد في تلك الفقرة وارتد الأمر إلي القاعدة العامة في التشريع العقابي وهي تعدد العقوبات بتعدد الجرائم وفقاً للمادتين " 33، 37 " من قانون العقوبات مع التقيد عند التنفيذ بالقيود المشار إليها في المواد " 35، 36، 38) من ذلك القانون. (الطعن رقم 1481 لسنة 49 ق جلسة 1980/5/18 جنائي)

ولما كان امتناع المخالف عن تنفيذ ما قضي به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال في اليوم الواحد يشكل جريمة مستقلة إلا أن جرائم الامتناع اليومي مهما تكررت تعتبر مرتبطة ببعضها بحيث لا تقبل التجزئة لأنه تنتظمها خطة جنائية واحدة متكاملة تكون مجموعاً إجرامياً لا ينفصم ومن ثم فإنه طبقاً للقاعدة الواردة بالمادة " 2/32 " عقوبات يوقع علي مرتكبها عقوبة واحدة إلا أنه حرصاً من الشارع علي الإسراع في إزالة أسباب المخالفة نصت المادة علي أن تتعدد الغرامة بتعدد المخالفات وهو ما يعد استثناء من نص المادة " 2/32 " من قانون العقوبات سالفة الذكر.

وقد قضت محكمة النقض بـأن : لما كانت النيابة العامة قد أقامت الدعوى الجنائية ضد الطاعنة بوصف أنها في يوم......... بدائرة قسم......... امتنعت عن تنفيذ حكم المحكمة المبين بالمحضر الصادر من المحكمة المختصة وهي الجريمة التي دينت بها الطاعنة والمعاقب عليها بالمادة "24" من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء التي تنص علي أن يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضي به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي لتنفيذ الحكم أو القرار

مما مفاده أن هذه الجريمة مخالفة طبقاً للمادة "12" من قانون العقوبات المعدلة بالقرار بقانون رقم 169 لسنة 1981 التي عرفت المخالفات بأنها الجرائم المعاقب عليها بالغرامة التي لا يزيد أقصى مقدارها علي مائة جنيه ولا يغير من ذلك ما نص في المادة "24" سالف ذكرها من توقيع عقوبة الغرامة المنصوص عليها فيها عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ لأن هذا مرجعه استثناء خرج به المشرع عن مبدأ وحدة الواقعة في الجرائم المستمرة إذا اعتبر كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ واقعة مستقلة بذاتها أفرد عنها عقوبة مستقلة لغاية ارتآه هي حث المخالف علي المبادرة غلي تنفيذ الحكم أو القرار النهائي للجهة المختصة ومهما أرتفع مقدار الغرامة تبعاً لتعدد أيام الامتناع عن التنفيذ فإن ذلك لا يغير نوع الجريمة التي حددها المشرع والذي لا عبرة فيه علي مقتضى التعريف الذي أورده القانون لأنواع الجرائم إلا بالعقوبات الأصلية المقررة لها والقول بغير ذلك يجعل تحديد نوع الجريمة موضوع الطعن الماثل رهناً بعدد أيام الامتناع عن التنفيذ ومقدار الغرامة التي يقضي بها الحكم عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ وهو قول لا يصح في القانون لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون صادراً في مخالفة غير جائز الطعن فيه بطريق النقض (الطعن رقم 16951 لسنة 59 ق جنائي جلسة 1993/10/31)

وهناك ارتباط غير قابل للتجزئة بينها وبين جنحة الامتناع عن تنفيذ القرار الصادر بالإزالة أو التصحيح خلال المدة المحددة (مادتان 17، 1/22) من القانون وكذلك مع الجناية المنصوص عليها بالأمر العسكري رقم 4 لسنة 1992 (مادتان 4/1، 2) الأمر الذي يستوجب عقوبة الجريمة الأخيرة باعتبارها العقوبة الأشد عملاً بالمادة " 2/32 " عقوبات، ويجب مراعاة تطبيق حكم المادة "3/402 إجراءات جنائية التي تخطر علي المتهم أو النيابة العامة استئناف الأحكام الصادرة في مواد المخالفات إلا للخطأ في تطبيق نصوص القانون أو تأويلها في حالة استئناف المتهم للحكم الصادر ضده في مخالفة الامتناع عن تنفيذ الحكم أو القرار النهائي بعد انتهاء المدة المحددة بشرط أن يكون المتهم قد تم تقديمه للمحاكمة بوصف المخالفة أم إذ تم تقديمه بوصف الجنحة وأنزلت به المحكمة عقوبة المخالفة فيجوز له استئناف هذا الحكم دون التقيد بحكم المادة "402 أ.ج" باعتبار أن العبرة في قبول الطعن تكون بوصف الواقعة

كما رفعت بها الدعوى أصلاً وليست بالوصف الذي تقضي به المحكمة وهذه الجريمة تختلف عن جريمة الامتناع عن تنفذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة الصادر في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة المؤثمة بالمادتين " 60، 79 " من القانون رقم 49 لسنة 1977 والمعاقب عليها بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه والتي تختص بنظرها محاكم أمن الدولة الجزئية ومناط التمييز بينهما يكون بحسب الجهة مصدرة القرار أو المحكمة مصدرة الحكم فإذا ما صدر قرار الإزالة من المحافظ المختص أو ممن ينيبه طبقاً للمادتين " 17، 17 مكرراً " حسب الأحوال أو صدر الحكم من المحكمة الجنائية فالامتناع عن تنفيذ أي منهما يجعل المخالف خاضعاً للعقوبات المنصوص عليها بقانون تنظيم أعمال من المحكمة الجنائية فالامتناع عن تنفيذ أي منهما يجعل المخالف خاضعاًَ للعقوبات المنصوص عليها بقانون تنظيم أعمال البناء أما إذا كان القرار صادراً من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط المنصوص عليها بمادة "57" من القانون 49 لسنة 1977 أو كان الحكم صادراً من المحكمة الابتدائية في الطعن المقام من ذوى الشأن في القرار المذكور فغن الامتناع عن تنفيذ أي منهما يجعل المخالف خاضعاً للعقوبة المنصوص عليها بالمادة "79". (المستشار يحيى إسماعيل ـ كود الإرشادات القضائية الجزء الخامس ص 259 وما بعدها محمد عزمي البكري المرجع السابق)

عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة "24" من القانون السابق:

قضت المحكمة الدستورية بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة "24" من القانون من عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة وذلك بتاريخ 1997/7/5 في الدعوى رقم 58 لسنة 18 ق دستورية والذي نشر بالجريدة الرسمية العدد 29 في 1997/7/19.

ولأهمية هذا الحكم فسوف تقوم بسرده.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم السبت 5 يوليو سنة 1997 م الموافق 30 صفر سنة 1418 هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور / عوض محمد عوض المر (رئيس المحكمة)

وعضوية السادة المستشارين / نهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وسامي فرج يوسف والدكتور / عبد المجيد ومحمد علي سيف الدين وعدلي محمود منصور.

وحضور السيد المستشار الدكتور / حنفي علي جبالي. (رئيس هيئة المفوضين)

وحضور السيد / حمدي أنور صابر (أمـين السـر)

أصدرت الحكم الآتـــي :

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 24 لسنة 18 قضائية " دستورية ".

المقامــة مــن

السيد / أشرف محمود حنفي فرج

ضـــــد

1) السيد / رئيس مجلس الوزراء

2) السيد / رئيس مجلس الشعب

3) السيد / وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجدية والإسكان والمرافق.

4) السيد / المستشار النائب العام

5) السيد / محافظ الجيزة

الإجراءات

بتاريخ 26 مارس سنة 1996 أودع المدعي صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالباً في ختامها الحكم بعدم دستورية نص المادتين " 16، 24 " فقرة أولى من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها ونظرت الدعوى علي النحو المبين بمحضر الجلسة وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الإطلاع علي الأوراق والمداولة.

حيث عن الوقائع علي ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل في أن النيابة العامة كانت قد أقامت ضد المدعي الجنحة رقم 8195 لسنة 1995 جنح الدقي متهمة إياه بأنه امتنع عن تنفيذ القرار الإداري بتصحيح الأعمال المخالفة رغم انتهاء المهلة المحددة له بذلك وطلبت عقابه بالمواد " 4، 11، 1/22، 1/22 مكرراً (1)، 23، 24 " من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم 30 لسنة 1983 والمواد " 11، 12، 16، 1/67، 6، 69 " من القانون رقم 30 لسنة 1982 بشأن التخطيط العمراني وبجلسة 11 يناير سنة 1996 دفع المدعي بعدم دستورية المادتين " 16، 24 " من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء فقررت المحكمة تأجيل نظر الدعوى لجلسة 28 مارس سنة 1996 ليقدم المدعي ما يدل علي رفع الدعوى الدستورية فأقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة "16" من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء كانت تنص قبل تعديلها القانون رقم 101 لسنة 1996 علي أن يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التيتم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً علي الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليها في المادة السابقة.

ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها في الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر علي مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية.

وفي جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم 28 لسنة 1981 أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات.

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره في هذه الأحوال دون الرجوع إلي اللجنة المشار إليها في الفقرة الأولي.

وحيث أن المدعي ينعى علي المادة "16" من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء مخالفتها للمادتين " 165، 166 " من الدستور اللتين تكفلان استقلال السلطة القضائية وقضائها قولاً بأنها تخول الجهة الإدارية أن تزيل المباني المخالفة أو تأمر بتصحيح مخالفتها في الوقت الذي يقدم فيه المتهم عن المخالفة ذاتها التي بني عليها قرار هذه الجهة إلي محكمة الجنح مما يعتبر غصباً لسلطة القضاء وتدخلاً في شئونه.

وحيث إن هذا النعي مردود أولاً : بأنه عملاً بنص المادة "4" من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء فإن الحصول علي ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في شأن المباني التي يراد إنشاؤها أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها يعتبر شرطاً لازماً لإجراء هذه الأعمال تقيداً بمواصفاتها وضماناً لخضوعها للأصول الفنية التي يقتضيها تنفيذها وبما يكفل سلامتها ودون ما إخلال بالقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ومردود ثانياً : بان الأصل في سلطة المشرع في موضوع تنظيم الحقوق أنها سلطة تقديرية ما لم يقيدها الدستور بضوابط محددة تعتبر تخوما لها يجوز اقتحامها أو تخطيها ويتمثل جوهر هذه السلطة وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة في المفاضلة بين البدائل المختلفة التي تزاحم فيما بينها وفق تقديره علي تنظيم موضوع محدد فلا يختار من بينها غلا ما يكون منها عنده مناسباً أكثر من غيره لتحقيق الأغراض التي يتوخاها وكلما كان التنظيم التشريعي مرتبطاً منطقياً بهذه الأغراض وبافتراض مشروعيتها كان هذا التنظيم موافقاً للدستور والمباني التي يقيمها أصحابها بدون ترخيص أو نكولاً عن الأسس الفنية لمتانتها والأوضاع التنظيمية التي تفرضها القيم البعض لا تعدو في الأغلب أن تكون عملاً عشوائياً يهدد بتداعيها أو ينتقص من مقوماتها بما يخل بأمن سكانها وجيرانهم ويحتم إخلاءها وتلك جميعاً مخاطر تدخل المشرع لتوقيعها درءاً لمفاسدها وبما لا إخلال فيه بالدستور.

ومردود ثالثاً : بأن الجزاء الجنائي لا يفترض ولا عقوبة بغير نص يفرضها وقد حدد قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء حصراً الأفعال التي أثمها وأحاطها بالجزاء الرادع لضمان مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو متابعتها وفق رسوماتها وبياناتها التي منح الترخيص علي أساسها وحتم أن تتخذ الجهة الإدارية المختصة في شأن الأعمال التي رصد الموظفون المختصون مخالفاتها إجراء أولياً أو احتياطياً يتمثل في الأمر بوقفها توقياً لمخاطرها مع تقرير ما تراه من التدابير لضمان عدم الانتفاع بهذه الأعمال بيد أن وقفها لا يعتبر حلاً نهائياً لأعطابها ومن ثم خول المشرع المحافظ المختص أو من ينيبه وعملاً بنص المادة "16" المطعون عليها أن يصدر في شأن هذه الأعمال قراراً لاحقاً بتصحيح عيوبها أو إزالتها وسواء تعلق الأمر بوقفها أو إنهاء مخالفاتها فالقراران يعلنان لكل ذي شأن منهما بعد تحديدهما لتلك الأعمال التي تناولاها وبيان مآخذها ونطاقها فلا يكون أمرها مجهلاً.

ومردود رابعاً : بأن محكمة القضاء الإداري وعملاً بنص المادة "18" من القانون تختص دون غيرها بالفصل في الطعون المقدمة إليها في شأن القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إزالتها أو تصحيحها لضمان مشروعيتها وتقويماً لاعوجاجها وذلك توكيد لاستقلال السلطة القضائية من خلال تسليط أحد فروعها لرقابتها القضائية في شأن كل قرار يتعلق بأعمال بناء يدعي مخالفتها لأحكام القانون سواء أكان هذا القرار متعلقاً بوقفها أم بإزالتها أم بتصحيحها فضلاً عن أن إسناد يقيمها بوصفها قاضياً الطبيعي عملاً بنص المادة "68" من الدستور.

ومردود خامساً : بأن المحكمة الجنائية وعملاً بنص المادة "22 مكرراً (1)" من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء لا تتدخل للحكم بتصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة أو إزالتها بما يجعلها متفقة وأحكام القانون إلا بالنسبة غلي تلك الأعمال التي لم يصدر في شأنها قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه سواء بإزالتها أو تصحيحها وبذلك حدد المشرع لكل من جهة القضاء الإداري والعادي ولايتها توقياً لتداخلهما فأولهما تنزل حكم القانون في شأن كل قرار يصدر عن جهة الإدارة ويكون قائماً في مبناه علي مخالفة أعمال البناء لشروطها وثانيتهما تتناول الدائرة التي ينحسر عنها اختصاص أولاهما غذ تحقق بنفسها في شان كل مخالفة لم يصدر بإثباتها قرار مما تقدم وهي بذلك تقرر وقوعها أو انتفاءها وتحدد كذلك مداها بعد الاستيثاق من حدوثها وأمر قيام المخالفة المدعي بها أو تخلفها منوط في هاتين الحالتين كلتيهما بالسلطة القضائية تتولاه محاكمها علي اختلافها.

وحيث إن المادة "24" المطعون عليها تنص على أن "يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضي به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي لتنفيذ الحكم أو القرار.

وتتعدد الغرامات بتعدد المخالفات ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضي به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه وتطبق في شانه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها في هذه المادة....... "

وحيث إن المدعي ينعى علي المادة "24" المطعون عليها مخالفتها للمادتين "41، 68" من الدستور من عدة أوجه أولها أن إيقاع غرامة علي المخالف عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضي به الحكم أو القرار النهائي للجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة المختصة بشئون التنظيم لتنفيذ الحكم أو القرار مؤداه حجب محكمة الموضوع عن أن تحق بنفسها قيام المخالفة المدعي بها أو انتفاؤها وإنشاؤها بالتالي لقرينة قانونية يكون بها العقار محل النزاع مخالفاً.

ثانيها : أن النص المطعون فيه جعل سريان الغرامة رهناً بعدم تنفيذ الحكم أو القرار الصادر بتصحيح الأعمال أو إزالتها أو استكمالها مما يصم النص العقابي بالغموض والإبهام وقد فرض هذا النص كذلك غرامة يومية لا يضبطها زمن محدد تنتهي بعده مما يفيد تراميها في الزمان ويفقدها مقوماتها ويجعلها كذلك سيفاً مسلطاً من الجهة الإدارية علي من صدر ضده القرار بل إن حكم المادة "24" المطعون عليها يمتد ممن ارتكب الفعل المؤثم إلي خلفه العام أو الخاص وهما غير مسئولين عنه مما يعتبر إهداراً لشخصية المسئولية الجنائية.

ثالثهما : أن الأصل هو امتناع القصاص بالجزاء أكثر من مرة عن فعل واحد كذلك لا يجوز إيقاع جزاء في غيبة نشاط إجرامي لا يتخذ مظهراً مادياً بيد أن المشرع جرم بالنص المطعون فيه الامتناع عن تنفيذ ما قضي به الحكم الجنائي أو ما نص عليه القرار الصادر بتصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها أو استكمالها منشئاً بذلك جريمة جديدة تتمثل ماديتها في الآثار التي رتبها فعل سابق عرض أمره من قبل علي القضاء وأصدر فيه حكماً فصلاً وتلك صورة من ازدواج المسئولية تخل بالحرية الشخصية التي كفل الدستور صورتها بنص المادة "41" وكذلك بالأسس التي تستلهمها كل محاكمة تتم إنصافاً علي ما تقضي به المادة "67" من الدستور.

وحيث إن الدستور إذ نص في المادة "66" علي أنه لا جريمة ولا عقوبة إلا بناء علي قانون قد دل علي أن الأصل هو أن تتولى السلطة التشريعية بنفسها ومن خلال قانون بالمعني الضيق تقره وفقاً للدستور تحديد الجرائم وبيان عقوباتها وليس لها بالتالي أن تتخلى كلية عن ولايتها هذه بأن تعهد بها بأكملها إلي السلطة التنفيذية وإن كان يكفيها وفقاً لنص المادة "66" من الدستور أن تحدد إطاراً عاماً لشروط التجريم وما يقارنها من جزاء لتفصل السلطة التنفيذية بعض جوانبها فلا يعتبر تدخلها عندئذ في المجال العقابي إلا وفقاً للشروط والأوضاع التيس نظمها القانون بما مؤداه أن النصوص القانونية وحدها بعموميتها وانتفاء شخصيتها **la portée generalr et impersonnelle** هي التي يدور التجريم معها ولا يتصور أن ينشأ بعيداً عنها ولا يعني ذلك أن للسلطة التنفيذية مجالاً محجوزاً تنفرد فيه بتنظيم أوضاع التجريم فلا زال دورها تابعاً للسلطة التشريعية ومحدداً علي ضوء قوانينها فلا تتولاه بمبادرة منها لا سند لها من قانون قائم.

وحيث إن غموض النص العقابي مؤداه أن يجهل المشرع بالأفعال التي أثمها فلا يكون بيانها جلياً ولا تحديدها قاطعاً أو فهمها مستقيما بل منبهماً خافياً ومن ثم يلتبس معناها علي أوساط الناس لا يتميزون بعلو مداركهم ولا يتمسون بانحدارها غنما يكونون بين ذلك قواماً فلا يقفون من النصوص العقابية علي دلالتها أو نطاق تطبيقها بل يكون حدسهم طريقاً إلي التخبط في شأن صحيح مضمونها ومراميها بعد أن أهمل المشرع في ضبطها بما يحدد مقاصده منها بصورة ينحسم بها كل جدل حول حقيقتها مما يفقد هذه النصوص وضوحها ويقينها وهما متطلبان فيها فلا تقدم للمخاطبين بها إخطاراً معقولاً Fair noticoبما ينبغي عليهم أن يدعوه أو يأتوه من الأفعال التي نهاهم المشرع عنها أو طلبها منهم وهو ما يعني أن يكون تطبيق تلك النصوص من قبل القائمين علي تنفيذها عملاً إنتقائياً محدداً علي ضوء أهوائهم ونزواتهم الشخصية ومبلورا بالتالي خياراتهم التي يتصيدون بها من يريدون فلا تكون إلا شراكاً لا يأمن أحد معها مصيراً وليس لأيهم بها نذيراً.

As generally staed, the void – vagueness doctrine requires that a penal statute datute dafin the criminal pffense with sufficient definiteness that ordinary people can understand what conduct is prohibited and in a manner that does not encourage arbitrary discriminatory enforcement.

وحيث إن النصوص العقابية فضلاً عن غموضها قد تتسم بتميعها من خلال أتساعها وانفلاتها وهي تكون كذلك إذا كانت بالنظر إلي المعني المعتاد لعباراتها لا تنحصر في تلك الأفعال التي يجوز تأثيمها وفقاً للدستور بل تجاوزها إلي أفعال رخص بها الدستور أو كفل صونها بما يحول دون امتداد التجريم غليها وهو ما مروقها عن حد الاعتدال وإفراطها في التأثيم فلا يكون نسيجها إلا ثوبا يفيض عنها ولا يلتئم وصحيح بنيانها **broad and fluid determination**

وحيث عن من المقرر كذلك أن وحدة التنظيم القانوني للجرائم التي ارتبط بها الجزاء الجنائي لا ينال منها سريان هذا التنظيم في شان أشخاص يختلفون فيما بينهم بالنظر إلي مضمون التزاماتهم التي عاقبهم المشرع علي الإخلال بها عقاباً جنائياً إذ لا يعدو ذلك أن يكون تغايرا في الوقائع التي تقرر الجزاء الجنائي بمناسبتها وليس من شأنها تباينها مضموناً أو أثراً أن يكون تحديد الجرائم وعقوباتهم قد انتقل من المشرع إلي أيديهم.

Si le contenu des obligations don't la méconnaissance est sanctionnée pénalement peut differer d'un cas a l'autre, cette circonstance. qui concerne la variéte des faits pouvant etre l'occasion de la répression penala sans altérer I unité de la definition légale des infracions, n'ani pour objet ni pour effet de trasférer a des particuliers la détermination des unfractions et des peines qui leur sont attachées.

(28 – 145 Dc, 10 November 1982, Rec. p. 64)

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى علي أن القانون الجنائي وإن اتفق مع غيره من القوانين في سعيها لتنظيم علائق الأفراد فيما بين بعضهم البعض وكذلك علي صعيد علاقاتهم بمجتمعاتهم إلا أن القانون الجنائي يفارقها في اتخاذه العقوبة أداة لتقويم ما لا يجوز التسامح فيه اجتماعياً من مظاهر سلوكهم وشرط ذلك أن يكون الجزاء الجنائي حائلاً دون الولوغ في الإجراء ملبياً ضرورة أن يتهيأ المذنبون لحياة افضل مستلهما أوضاع الجناة وخصائص جرائمهم وظروفها نائياً بعقابهم عن أن يكون علوا أو تفريطاً بما يفقد القواعد التي تدار العدالة الجنائية علي ضوئها فعاليتها ويتعين بالتالي أن يكون الجزاء الجنائي محيطاً بهذه العوامل جميعاً وأن يصاغ علي ضوئها فلا يتحدد بالنظر إلي واحد منها دون غيره sibgle- valued approach.

وكلما استقام الجزاء علي قواعد يكون بها ملائماً ومبرراً فإن إبدال المحكمة الدستورية العليا لخياراتهم محل تقدير المشرع في شأن تقرير جزاء أو تحديد مداه لا يكون جائزاً دستورياً.

وحيث إن مبدأ خضوع الدولة للقانون محدداً علي ضوء مفهوم ديموقراطي مؤداه ألا تخل تشريعاتها بالحقوق التي تعتبر صونها مفترضاً أولياً لقيام الدولة القانونية وضمانة أساسية تؤمن لكل إنسان تلك الحقوق التي تتكامل بها شخصيته ويندرج تحتها ألا تكون النصوص القانونية كاشفة بمضمونها أو أثرها عن معاقبتها للشخص اكثر من مرة عن فعل واحد إذ لا يجوز أن يكون الاتهام الجنائي متلاحقاً متحيناً الفرص التي يكون فيها مواتياً منتهياً إلي إدانة أكثر احتمالاً ليظل المتهم قلقاً مضطرباً مهدداً من سلطة الاتهام ببأسها ونزواتها تمد إليه بطشها ومن خلال مواردها المتجددة حين تريد متحملاً بذلك أشكالاً من المعاناة يجهل معها مصيره فلا يأمن أن تعيده من جديد لدائرة اتهامها توكيداً لسلطانها ولو استنفد القصاص منه الأغراض التي توخاها.

وحيث إن الجريمة مفهومها القانوني تتمثل في الإخلال بنص عقابي وكان وقوعها لا يكون إلا بفعل أو امتناع يتحقق به هذا الإخلال وكانت الجريمة الواحدة لا تتعدد أو تنقسم بالفعل الواحد فقد صار ممتنعاً أن يكون التحرش إيذاء سياسة جنائية تؤمن عواقبها أو تستمد دوافعها من نصوص الدستور بل هي في حقيقتها عدوان علي الحرية الشخصية التي كفلها مرتقبا بأهميتها إلي حد أدرجها في إطار الحقوق الطبيعية الأسبق من نشأة الدول بكل تنظيماتها حتى عند من يقولون بان عقداً اجتماعياً قد انتظمها مع المقيمين فيها وأنهم نزلوا لها بمقتضاه عن بعض حقوقهم لتمارسها بما يحقق مصالحهم في مجموعها. كذلك فإن امتناع معاقبة الشخص اكثر من مرة عن الجريمة ذاتها يفترض ألا نكون بصدد جريمتين لكل منهما خصائصهما ولو تتابعتا من حيث الزمان أو كانتا واقعتين في مناسبة واحدة والعبرة عند القول بوجود جريمتين هي حقيقتهما لا بأوصافهما التي خلعها المشرع عليهما.

وحيث إن ما ينعاه من مخالفة الفقرة الأولي من المادة "24" المطعون عليها للدستور. مردود أولاً : بأن أحداث أعمال بناء معيبة جريمة تستقل بأركانها ما كان منها مادياً أو معنوياً عن جريمة الامتناع عن إزالتها أو تصحيحها فبينما تستنفد الجريمة الأولى موضوعها بعد أن تدخل الجاني إيجابياً ليقيم هذه الأعمال دون تقيد بالنصوص القانونية المعمول بها في شأنها فإن ثانيهما تفترض أن يكون الامتناع عن إزالتها أو تصحيحها بعد إحداثها نشاطاً سلبياً قصد به الجاني أن يبقيها علي حالها دون تغيير تنصلاً من إعاشتها علي ضوء الشروط البنائية المقررة في شانها بما يكفل توافقها معها واستقلا هاتين الجريمتين عن بعضهما البعض مؤداه أن لكل منهما مقوماتها فلا يتدخلان ولا يتبادلان مواقعهما ولا يعتبرا لفصل في أيتهما بالتالي قضاء في ثانيتهما.

ومردو ثانياً : بأن القرائن القانونية حتى ما كان منها قاطعاً هي التي يقيمها القانون مقدماً ويعممها مستنداً في صياغتها إلي ما هو راجح الوقوف في الحياة العملية معفياً بها الخصم من التدليل علي الواقعة الأصلية مصدر الحق المدعي به ناقلاً إثباتها من هذا المحل إلي واقعة أخرى قريبة منها متصلة بها لدلالتها فإذا أثبتها الخصم أعتبر ذلك إثباتاً للواقعة الأصلية بحكم القانون ولا كذلك النص المطعون فيه فليس ثمة واقعة أبدلها المشرع بغيرها لتحل محلها بل تتحقق جريمة الامتناع عن تصحيح عيوب البناء أو إزالتها بتوافر أركانها التي لا إعفاء لسلطة الاتهام من إثباتها بكاملها وإلا كان إخفاقها في التدليل عليها مبرئاً المتهم منها.

ومردود ثالثاً : بان مبدأ شرعية الجرائم وعقوباتها لا يقتضي لزوماً أن يكون الجزاء الجنائي في شان الأفعال التي أثمها المشرع محدداً تحديداً مباشراً بل يكفي أن يتضمن النص العقابي تلك العناصر التي يكون معها هذا الجزاء قابلاً للتحديد ومعيناً بالتالي من خلالها فلا يكون الجزاء بها منبهاً ولا مفضياً إلي التحكم بل قائماً علي أسس حدد المشرع سلفاً ركائزها وهو ما يقع علي الأخص كلما ربط النص العقابي بين الغرامة التي فرضها وإهمال المخالفين لقوانين المباني تصحيح مخالفاتهم أو إزالتها محدداً مقدارها بقدر المدة التي أمتد إليها الإخلال بواجباتهم التي فرضتها تلك القوانين ليكون الحمل علي التقيد بها غاية نهائية للغرامة التي يقتضيها وليس لازماً بالتالي ومن منظور هذا السياق أن يكون مقدارها واقعاً في إطار حدين يكون أدناهما وأقصاهما مقررين سلفاً ليحدد القاضي مبلغها فيما بينهما بل يجوز أن يتخذ المشرع معياراً لضبطها يكون به مبلغها محدد علي ضوء المدة التي استغرقها الامتناع عن تصحيح الأعمال المخالفة لقوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء أو إزالتها.

ومردود رابعاً : بأن الفقرة الأولي من المادة "24" المطعون عليها تفترض أن حكماً قضائياً أو قراراً نهائياً قد صدر في شأن المخالفين لقوانين المباني متضمناً إلزامهم تصحيح مخالفاتهم أو إزالتها وأن هؤلاء قد امتنعوا عن تنفيذ هذا الحكم أو القرار خلال المدة التي حددتها لذلك الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي وتقدير هذه الجهة لتلك المدة يفترض كفايتها وتعلقها بأعمال بناء تم رصد مخالفاتها بما مؤداه أن دورها لا يجاوز تقديراً موضوعياً لزمن تقويمها ولا يتضمن عدواناً من جهتها علي الولاية التي أثبتها الدستور للسلطة التشريعية في مجال إنشاء الجرائم وتحديد عقوباتها.

ومردود خامساً : بأن ما تغياه المشرع من أن يكون مقدار الغرامة التي فرضها محدداً بما لا يقل عن جنيه ولا يزيد علي عشرة جنيهات عن كل يوم من أيام الامتناع عن تنفيذ ما قضي به الحكم أو القرار بعد انتهاء المدة التي حددتها الجهة الإدارية لهذا الغرض هو أن مبلغها متناسباً مع خطورة الأفعال التي تلابس توقيعها كافلاً خاصية الردع التي ينبغي أن تلازمها من خلال التصاعد بمبلغها بقدر إصرار المتهم علي أن يظل البناء معيباً.

ومردود سادساً : بأن لكل ذي شأن أن ينازع في إدعاء الجهة الإدارية عيباً بالأعمال التي أحدثها وكذلك في مقدار المدة التي حددتها لعلاجها والفصل في هذا النزاع عائد إلي محكمة الموضوع التي تستقل بتقدير العناصر التي قام عليها فلا تعتمد منها غير ما تراه حقاً علي ضوء قناعتها.

وحيث إن الطلب المدعي الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة "24" المطعون عليها مع الحكم بسقوط باقي فقرتها مؤداه أتساع هذا الطعن لكافة احكامها بما في ذلك فقرتها الثانية التي لا تجيز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة التي قررتها الفقرة الأولي.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى علي أن المتهمين لا تجوز معاملتهم بوصفهم نمطاً ثابتاً أو النظر عليهم باعتبار أن صور واحدة تجمعهم لتصبهم في قالبها بما مؤداه أن الأصل في العقوبة هو تفريدها لا تعميمها وتقرير استثناء من هذا الأصل أيا كانت الأغراض التي يتوخاها مؤداه أن المذنبين جميعهم تتوافق ظروفهم وأن عقوبتهم يجب أن تكون واحدة لا تغاير فيها وهو ما يعني إيقاع جزاء في غير ضرورة بما يفقد العقوبة تناسبها مع وزن الجريمة وملابساتها وبما يقيد الحرية الشخصية دون مقتض ذلك أن مشروعية العقوبة من زاوية دستورية مناطها أن يباشر كل قاضي سلطته في مجال التدرج به وتجزئتها تقديراً لها في الحدود المقررة قانوناً فذلك وحده الطريق إلي معقوليتها وإنسانيتها جبراً لآثار الجريمة من منظور موضوعي يتعلق بها وبمرتكبها.

وحيث إن السلطة التي يباشرها القاضي في مجال وقف تنفيذ العقوبة فرع من تفريدها وكان التفريد لا ينفصل عن المفاهيم للسياسة الجنائية ويتصل بالتطبيق المباشر لعقوبة فرضها المشرع بصورة مجردة شأنها في ذلك شأن القواعد القانونية جميعها وكان إنزالها "بنصها" علي الواقعة الإجرامية محل التداعي ينافي ملاءمتها لكل أحوالها ومتغيراتها وملابستها فإن سلطة تفريد العقوبة ويندرج تحتها الأمر بإيقافها هي التي تخرجها من قوالبها الصماء تردها إلي جزاء يعايش الجريمة ومرتكبها ويتصل بهما اتصال قرار.

وحيث إن من الثابت كذلك أن تفريد عقوبة الغرامة وهو أكثر مرونة من تفريد العقوبة السالبة للحرية يجنبها عيوبها باعتباره كافلاً عدالتها ميسراً تحصيلها حائلاً دون أن تكون وطأتها علي الفقراء اثقل منها علي الأغنياء وكان فرضها تناسبها في شان جريمة بذاتها إنصافاً لواقعها وحال مرتكبها يتحقق بوسائل متعددة يندرج تحتها آن يفاضل القاضي وفق أسس موضوعية بين الأمر بتنفيذها أو إيقافها وكان المشرع قد سلب القاضي هذه السلطة بالفقرة الثانية من المادة "24" المطعون فيها فإنه بذلك يكون قد أخل بخصائص الوظيفة القضائية وقوامها في شأن الجريمة محل الدعوى الجنائية تقدير العقوبة التي تناسبها باعتبار أن ذلك بعد مفترضاً أوليا دستورياً لصون موضوعية تطبيقها.

A conctitutional prerequisite to the proportionate imposition of penalty.

وحيث إن من المقرر أن شخصية العقوبة وتناسبها مع الجريمة محلها مرتبطان بمن يكون قانوناً مسئولاً عن ارتكابها علي ضوء دوره فيها ونواياه التي قارنتها وما نجم عنها أو يرجح أن يترتب عليها من ضرر وكان ما تنص عليه الفقرة الثالثة من المادة "24" المطعون عليها من اعتبار الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضي به الحكم أو القرار النهائي من تصحيح الأعمال المعيبة أو إزالتها علي أن تبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه ألا يكون مسئولاً عن تقويم هذه الأعمال إلا إذا كان قد تملكها ميراثا أو تلقاها من سلفه بما مؤداه أن مناط مسئوليته الجنائية عنها أن يكون قد صار مهيمنا عليها متصلاً بها مباشراً في شانها تلك السيطرة القانونية التي يملك بها ناصيتها ولا يكون ذلك إلا إذا غدا زمامها بيده من خلال انتقال سند ملكيتها إليه فإذا أبقي بعدئذ مخالفاتها علي حالها ولم يبار إلي درء مخاطرها استصحاباً لسوءاتها وأكثرها يكون فادحاً فإن مقابلة هذا الامتناع بالغرامة المتصاعد مبلغها للحمل علي تقويم هذه الأعمال ورد اعوجاجها لا يكون مخالفاً للدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

أولاً: بعدم دستورية ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة "24" من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم 106 لسنة 1976 من عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة وبسقوط ما يتصل بهذا النص من أجزاء فقرتها الثالثة.

ثانياً : برفض ما عدا ذلك من طلبات.

ثالثاً : بإلزام المدعي المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

(الدعوى رقم 58 لسنة 18 ق دستورية جلسة 1997/7/5 والمنشور بالجريدة الرسمية العدد 29 في 1997/7/19)

الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضي به الحكم أو قرار الجهة الإدارية المختصة:

والخلف الخاص هو من يتلقى شيئاً من سلفه سواء كان هذا الشيء حقاً عينياً أو حقاً أو يتلقى حقاً عينياً علي هذا الشيء ومثال ذلك المشترى والموصي له بعين في التركة وصاحب حق الانتفاع. (السنهوري ص 596)

وقد قضت محكمة النقض في تعريفها للخلف الخاص بــأن: "من يتلقى من سلفه شيئاً سواء كان هذا الشيء حقاً عينياً أو حقاً أو يتلقى حقاً عينياً علي هذا الشيء أما من يترتب له ابتداء حق شخصي في ذمة شخص آخر فلا يكون خلفاً خاصاً له بل يكون دائناً." (طعن رقم 5لسنة 44 جلسة يناير 1978)

والخلف العام هو الوارث أو الموصي له بجزء من التركة وهو الذي يخلف الشخص في ذمته المالية من حقوق والتزامات.

وتبدأ المدة المقررة لتنفيذ ما قضي به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال من تاريخ انتقال الملكية إليه.

وعلي ذلك فالخلف العام أو الخاص يكون مسئولاً من تنفيذ الحكم أو القرار الصادر بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال.

توقيع الغرامة في حالة استئناف الأعمال المخالفة:

إذا صدر قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بوقف الأعمال المخالفة وتم إعلانه لذوي الِشأن بالتفصيل المنصوص عليه بالمادة "15" ثم استأنف المخالف هذه الأعمال فإن الغرامة المنصوص عليها بالمادة توقع عليه اعتباراً من اليوم التالي للإعلان بقرار الإيقاف وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات.

لا تسرى أحكام المادة بأثر رجعي:

تنص المادة "187" من الدستور على أن " لا تسري أحكام القوانين إلا علي ما يقع من تاريخ العمل بها ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ومع ذلك يجوز في غير المواد الجنائية النص في القانون علي خلاف ذلك بموافقة أغلبية مجلس الشعب "

وعلى ذلك فالمادة (107) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 لا تسري بأثر رجعي.

(رابــعاً)

جريمة استئناف الأعمال الموقوفة بالطريق الإداري

تنص المادة (59) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال، ويعلن هذا القرار بالطريق الإداري إلي شخص المالك أو من يمثله قانونا والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف علي التنفيذ، فإذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم إخطاره بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول علي محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أي أعمال بناء جديدة فيها، كما يكون لها التحفظ علي الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة ولمدة لا تزيد علي أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية.

وفي جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات في شأنها، ويكون المالك والمقاول والمهندس المشرف علي التنفيذ مسئولين عن إبقاء بهذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات إلي أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها.

ويصدر المحافظ المختص أو من ينيبه خلال خمسة عشر يوما علي الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف الأعمال قرارا مسببا بإزالة الأعمال التي تم إيقافها أو تصحيحها إذا كانت تؤثر علي مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وذلك مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، ويعلن القرار إلي ذوى الشأن."

وتنص أيضاً المادة (60) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

"تزال بالطريق الإداري علي نفقة المالك المخالفات الآتية:

1) المباني والمنشآت والأعمال التي تقام بدون ترخيص.

2) الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانونا والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيطي والتنمية العمرانية.

3) التعديات علي خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالاشتراطات.

4) الأعمال المخالفة لتوفير الأماكن التي تخصص لإيواء السيارات.

5) التعديات علي الأراضي الخاضعة لقانون حماية الآثار.

6) المباني والمنشآت والأعمال التي تقام خارج الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية.

ويصدر بذلك قرار من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال ولا يجوز التجاوز عن إزالة هذه المخالفات."

والمادتان 59 و 60 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 تقابلا المادة 15 من قانون المباني الملغي رقم 106 لسنة 1976.

أركان جريمة استئناف الأعمال الموقوفة بالطريق الإداري:

أولاً: الركن المادي:

ويتكون الركن المادي لهذه الجريمة من ثلاث أركان:

الأول: صدور قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة بوقف أعمال البناء المخالفة.

الثاني: إعلان المخالف بقرار الإيقاف بالطريق الإداري.

الثالث: استئناف أعمال البناء بعد إعلان المخالف بقرار الإيقاف.

(الركن الأول) صدور قرار إداري من الجهة الإدارية بوقف أعمال البناء المخالف:

خول المشرع الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم سلطة إصدار قرار إداري بوقف الأعمال المخالفة، والذي يترتب عليه على الفور وقف الأعمال المخالفة وفقا للمادة 15 من القانون التي تقرر بأن توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال.

وهذا الوقف يتم قبل اتخاذ الإجراءات الجنائية في محضر المخالفة كما هو الوضع في القانون الجنائي حرصا من الشارع على الفصل الكامل بين المجال الإداري والمجال الجنائي.

ولا يعد قرار غلق المحلات من قبيل وقف الأعمال المخالفة لاختلاف معنى ومفهوم وقف الأعمال عن معنى ومقصود غلق المحلات، وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن:

ومن حيث إن مبنى الطعن الماثل مخالفة الحكم المطعون فيه للقانون والخطأ في تطبيقه وتأويله على أساس أن المطعون ضدهم قد حصلوا على ترخيص البناء رقم 637 لسنة 1984 لبناء دور أرضي - جراج - وخمسة أدوار علوية بالعقار المذكور إلا أنه عند البناء تنقسم الدور الأرضي - الجراج - إلى محلات تجارية وذلك ببناء قواطيع بالدور الأرضي وصدر القرار المطعون فيه بغلق هذه المحلات وأن هذا القرار لا يتعارض مع نص المادة 15 من القانون رقم 106 لسنة 1976، ذلك أن حقيقة القرار المطعون فيه هو وقف الأعمال المخالفة قبل أن يستفحل الخطأ ويتعذر تداركه إذا ما قام الملاك ببيع وتأجير هذه المحلات لآخرين - وبالتالي يكون القرار المطعون فيه قد صدر صحيحا طبقا لأحكام القانون.

ومن حيث إن المشرع أجاز لجهة الإدارة في المادة 15 من القانون رقم 106 لسنة 1976 بتوجيه وتنظيم أعمال البناء وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر قرار مسبب من الجهة المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ويعلن إلى ذوي الشأن بالطريق الإداري كما أجازت المادة رقم 16 من القانون المشار إليه للوزير المختص أو من ينيبه أن يصدر قرارا بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها ذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال إلا أن المشرع لم يجز لجهة الإدارة سواء المحافظ أو غيره إصدار قرار بغلق المحلات التجارية لمنع الاستفادة من المحلات التجارية التي أقيمت، حيث يقصر اختصاص المحافظ المختص أو من يفوضه في إصدار قرار بالإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ولم يكفل المشرع لجهة الإدارة سلطة اتخاذ ما تراه من إجراءات لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة من العقار إلا بالقانون رقم 25 لسنة 1992 الواجب التنفيذ اعتبارا من 1992/6/2 دون أن يتضمن هذا القانون أثرا رجعيا لجهة الإدارة في هذا الشأن.

ومن حيث إن الثابت من الأوراق أن القرار المطعون فيه صدر بغلق محلات الدور الأرضي بالعقار المشار إليه في عام 1990 قبل صدور القانون رقم 25 لسنة 1992 والعمل به فإن هذا القرار يكون مخالفا للقانون مما يتعين معه الحكم بإلغاء هذا القرار وما يترتب على ذلك من آثار.

ومن حيث إنه لا يقبل القول من جهة الإدارة بأن قرار غلق المحلات يعتبر من قبيل وقف الأعمال المخالفة المنصوص عليها في المادة رقم 15 من القانون رقم 106 لسنة 1976 المشار إليه لاختلاف معنى ومفهوم وقف الأعمال عن معنى ومقصود غلق المحلات وهو الأمر الذي لا يجوز إلا بسند قانوني صحيح.........

ذلك لا يغل يد الإدارة عن ممارسة سلطتها المخولة لها بمقتضى القانون إصدار قرار بتصحيح الأعمال المخالفة وإزالتها.

ومن حيث إن الحكم المطعون فيه قد أخذ بهذا النظر وقضى بإلغاء قرار الغلق المطعون فيه وما يترتب على ذلك من آثار، ومن ثم فإن هذا الحكم يكون قد صدر متفقا وصحيح حكم القانون وحقيقة الواقع مما يتعين معه الحكم برفض هذا الطعن.

ومن حيث إن جهة الإدارة خسرت الطعن فتلزم المصروفات عملا بأحكام المادة رقم 184 من قانون المرافعات. (الطعن رقم 6903 لسنة 42ق جلسة 2001/1/28)

يجب أن يكون قرار الوقف مسبباً:

يجب في قرار الوقف أن يقوم على سبب يبرره، فلا تتدخل الإدارة إلا إذا قامت حالة واقعية أو قانونية تسوغ تدخلها.

وقد اشترط المشرع في قرار الوقف أن يكون مسبباً لكى يطمئن ذوو الشأن إلى صحة الإجراءات المتخذة وأن لها سندا قانونيا ولا تعسف في استعمالها أو إصدارها. (حامد الشريف - الطعن في القرارات الإدارية ص41)

ويترتب على عدم تسبيب قرار الجهة الإدارية أو عدم توافر المقومات السابقة في التسبيب بطلان القرار، وللإدارة بما لها من حق التنفيذ المباشر، أن تنفذ قرارها بالقوة الجبرية إذا امتنع صاحب الشأن عن تنفيذه، وذلك دون اللجوء إلى القضاء. (الدكتور سليمان الطماوى - المرجع السابق ص259)

(الركن الثاني) إعلان المخالف بقرار الإيقاف بالطريق الإداري:

يجب إعلان قرار الوقف إلى شخص المالك أو من يمثله قانوناً والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ:

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال، ويعلن هذا القرار بالطريق الإداري إلي شخص المالك أو من يمثله قانونا والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف علي التنفيذ، فإذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم إخطاره بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول علي محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

وفي جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات في شأنها، ويكون المالك والمقاول والمهندس المشرف علي التنفيذ مسئولين عن إبقاء بهذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات إلي أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها.

يتعين على مهندس الجهة الإدارية عرض السجل يومياً على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون، ويعاد يومياً إلى المهندس لاتخاذ اللازم في ضوء تأشيره الرئيس المختص، على أن يتضمن سجل الأحوال التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يوصى بها جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته.

وفي حالة وجود مخالفات على مهندس الجهة الإدارية اتخاذ الإجراءات التالية:

التنبيه كتابة للمخالف بوجود مخالفات وإعطائه مهلة لتصحيح الأعمال في خلال 15يوم.

تحرير قرار إيقاف أعمال بعد انتهاء المهلة بالبند رقم 1 وطبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

تحرير محضر مخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

تحرير محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح أو إزالة أعمال مخالفة وذلك طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

تحرير محضر استئناف أعمال في حالة استئناف الأعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

تحرير قرار تصحيح أو إزالة للأعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

تثبيت لافتة بالمخالفات طبقاً للنموذج المرفق بهذه الأحكام.

متابعة إعلان ذوي الشأن بالقرارات الصادرة عن الأعمال المخالفة.

إبلاغ رئيس الجهة الإدارية بأية عقبات في سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الأعمال المخالفة.

وكانت قد قضت محكمة النقض بأن: "لما كانت المادة 58 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نصت على أن " يعلن قرار اللجنة بالطريق الإداري إلى ذوي الشأن من ملاك وشاغلي العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلك الإعلان تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار وفي لوحة الإعلانات في مقر نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار وفي مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات في مقر المجلس المحلي المختص بحسب الأحوال، وتتبع الطريقة ذاتها في إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التي لم يستدل على ذوي الشأن فيها كما نصت الفقرة الأولى من المادة 59 على أنه " لكل من ذوي الشأن أن يطعن في القرار المشار إليه بالمادة السابقة في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة 18 من هذا القانون، وكان مفاد ذلك أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة ذوي الشأن، وأن اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات في مقر الشرطة لا يكون إلا في حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان، وأن ميعاد الطعن في هذا القرار لا ينفتح إلا بالإعلان الذي لا يغني عنه العلم اليقيني بصدوره، وكان من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المعول عليه في إثبات تاريخ الإعلان الذي ينفتح به ميعاد الطعن، وهو البيان الوارد عنه في ورقة الإعلان وأنه يجب على المحكمة إن تصدرت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالا لحقها المقرر قانونا أن ترجع في هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون. لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك بصحيفة الاستئناف بأنه لم يعلن بقرار الهدم إعلانا قانونيا ولم يعلم به إلا في 1982/8/17

وهو التاريخ الذي استخرج فيه صورة القرار، ورغم ذلك أقام الحكم قضاءه بتأييد الحكم المستأنف الذي قضى بعدم قبول طعنه لرفعه بعد الميعاد على سند مما ورد بشهادة حى شمال القاهرة المنضمة أن القرار أرسل إلى الشرطة المختصة لإعلانه وأعيد الرد بأن المالك والسكان رفضوا التوقيع أو استلام القرار وعلقت صورة منه بالعقار وأخرى بلوحة إعلانات القسم بتاريخ 1982/8/1، واعتد الحكم في إثبات تاريخ الإعلان بما ورد في هذه الشهادة وانتهى إلى أن الطعن في القرار بتاريخ 1982/8/22 قد أقيم بعد فوات الميعاد المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة 59 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في حين أن ما ورد بهذه الشهادة من بيانات، لا يعدو أن يكون تقريرا بما ورد من الجهة المختصة المنوط بها الإعلان، وليس من شأن هذه البيانات إضفاء قوة خاصة في إثبات تمام الإعلان على الوجه الصحيح قانونا إذ يتعين الرجوع إلى الصورة الإعلانية التي أثبتت فيها الجهة الإدارية التي قامت بالإعلان ما اتخذته بشأنه وذلك للتحقق من تمامه وفق القانون، وإذ لم يفطن الحكم المطعون فيه إلى ذلك، فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه (الطعن رقم 821 لسنة 54ق جلسة 1985/1/16)

وقد استقر قضاء النقض على أن الإعلان يجب أن يكون بالطريق الإداري ويبطل أي إعلان يكون عن غير هذا الطريق الذي حدده المشرع، وقد قضت محكمة النقض بأن:

النص في المادتين 58، 59 من القانون 49 بسنة 1977 على ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع حدد طريقة إعلان ذوي الشأن بقرار اللجنة المختصة الصادر بالهدم الكلي أو الجزئي أو الترميم أو الصيانة على النحو الموضح بالمادة 58 المذكورة، وجعل هذا الإعلان هو الإجراء الذي ينفتح به ميعاد الطعن في ذلك القرار ولا يغني عنه العلم المؤكد بصدوره بأية طريقة أخرى بما لازمه أن تتحقق المحكمة من تمام الإعلان بالطريقة التي حددها القانون، ولا محل لإعمال مواد قانون المرافعات في هذا الشأن مادام قانون إيجار الأماكن قد رسم طريقا خاصا لإعلان قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الخبير ضمن تقريره بأن الطاعنين لم يتم إعلانهما بالطريق الإداري الذي رسمه القانون ورغم ذلك ذهب الحكم إلى أن المطعون ضده أعلن الطاعنين بقرار الإزالة على يد محضر وهو أقوى من الإعلان الإداري ورتب على ذلك صيرورة القرار نهائيا واجب التنفيذ فيكون قد أخطأ في تطبيق القانون. (الطعن رقم 948 لسنة 55ق جلسة 1991/6/27)

الأشخاص المنوط بهم الإعلان بقرار الوقف:

عددت الفقرة الأولى من المادة 59 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 هؤلاء الأشخاص وهم: المالك أو من يمثله قانوناً، والمقاول القائم بالتنفيذ، والمهندس المشرف على التنفيذ.

وعلى ذلك يجب إعلانهم جميعاً بأشخاصهم بقرار الوقف ولا يكفي إعلان أحدهم دون الآخر كما لا يسري في حق أحدهم العلم بقرار الوقف لانتفاء إعلانه.

شروط الإعلان الإداري:

لكي يكون إعلان قرار الوقف صحيحاً لابد من توافر عدة شروط تتمثل فيما يلي:

أولاً: أن يكون الإعلان الإداري لشخص المالك أو من يمثله والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ.

ثانياً: إذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يكون الإعلان عن طريق إخطار بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة لشئون التخطيط والتنظيم.

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بأن: "مجرد عدم القيام بما كان القانون السابق يوجبه من إخطار الجهة الإدارية المختصة قبل البناء لا يكفي لمشروعية قرار الوقف والإزالة، لأن الإخطار لا يستوي في أثره مع الترخيص في قيامه، فهو يفترق عنه في أثر تخلفه، لأن الترخيص عن الجهة الإدارية يعني القوامة على شئون الأبنية، والإشراف على صحة إعمال شروط القوانين - أوامر ونواه - بينما الإخطار يصدر عن الجهة المنشئة للبناء والمستغلة له، والإخطار لا يعكس موقف الجهة الإدارية القوامة على شئون البناء والترخيص بعد الموافقة من الإدارة على إقامة البناء، ويفيد بمقتضاه مطابقة التصميمات لشروط القانون بينما الإخطار لا يفيد هذه الموافقة، ولا يلزم عنه التحقيق من تلك المطابقات وهو لا يفيد غير علم الجهة الإدارية بالعزم على إقامة مبنى معين.... ويصبح الإخطار غير معتبر إجراء جوهريا يترتب على مخالفته الآثار القانونية التي يترتب على عدم الحصول على الترخيص، ومنها إزالة المبنى المخالف، بدلالة أن المشرع حين استلزم الحصول للجهات الحكومية على ترخيص قبل الشروع في إقامة مبانيها أصدر القانون 101 لسنة 1996 موجبا ذلك وألغى الإخطار كبديل.

وجهة الإدارة - وهى في سبيل إعمال سلطتها التقديرية عليها في هذا الشأن - المفاضلة بين المصلحة العامة في وجب إقامة المباني الحكومية بعد إخطارها بذلك وبين المصالح العامة الأخرى التي قد تتعارض معها، الأمر الذي يجب معه أن يصدر القرار الإداري مراعيا المصلحة العامة الحقيقية بما لا يسوغ إزالة المبنى محل النزاع الماثل بسند من عدم إخطار مصلحة الميكانيكا والكهرباء الوحدة المحلية المختصة بعزمها على البناء، لما في ذلك من تغليب وجوب اتباع إجراء غير جوهري على الحفاظ على المباني الحكومية، وما تمثله من ثروة عقارية عامة لا يجوز التفريط فيها." (فتوى الجمعية العمومية رقم 22/10 الملف رقم 2803/2/32 بتاريخ 1996/12/7)

عدم مسئولية الجهة الإدارية في حالة وجود خطأ في الموطن المختار المودع لديها:

تلاشت الفقرة الأولى من المادة 59 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 ما كان يوجه من نقض في القانون السابق بأن جعلت مسئولية تدوين العنوان بالجهة الإدارية على عاتق المالك أو من يمثله قانوناً وبالتالي أي خطأ في ذلك العنوان يقع عليه. إلا إذا أخطأ الموظف بالجهة الإدارية وقام بالإعلان على محل إقامة غير المدون به بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فتقع المسئولية هنا على الجهة الإدارية.

سلطة الجهة الإدارية المختصة بإصدار القرار الإداري بوقف الأعمال المخالفة مكفول لجميع مهندسي التنظيم العاملين بها:

وسلطة إدارة التنظيم في إصدار القرار الإداري بوقف الأعمال المخالفة مكفول لجميع مهندسي التنظيم العاملين بها، إذ لم يقصرها القانون على مستوى وظيفي معين ككبار المهندسين أو غيرهم، بل إنه مقرر لكل من يكشف مخالفة البناء، مادام أن مصدر القرار من العاملين بها منوط به تنفيذ المادة (15). (الطعن رقم 471 لسنة 34ق المحكمة الإدارية العليا جلسة 1990/1/20)

الفرق بين وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ووقف الإجراءات القضائية التي بدأتها جهة الإدارة:

ثمة فارق بين وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ووقف الإجراءات القضائية التي بدأتها جهة الإدارة، أو النيابة العامة ضد صاحب الشأن، بما فيها الإجراءات الإيجابية الأخرى التي تكون الإدارة اتخذتها، أو أزمعت اتخاذها قبل التصحيح أو الإزالة، بخلاف وقف الأعمال المخالفة فهو إجراء تحفظي وسلبي من شأنه تثبيت الحال على ما هو عليه، إذ الهدف منه هو الاحتفاظ بالأمر الواقع كما هو، وعدم السماح للمخالف بالتمادي في المخالفة مما يتعذر معه تدارك آثارها وذلك لحين البت في المخالفات القائمة بالفعل.

(الطعن رقم 2134 لسنة 33ق جلسة 1988/3/12)

الإجراءات التي تقوم بها الجهة الإدارية المختصة:

(أ) اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة:

من الجزاءات الإدارية المقررة في قانون المباني أيضا أنه يحق للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تتخذ ما تراه مناسبا من إجراءات، تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة، أو إقامة أي أعمال بناء جديدة فيها وفقا لنص المادة 15، كأن تستعين بالقوة الجبرية، لتنفيذ قرار الوقف، أو تقوم بقطع المرافق اللازمة للانتفاع بالبناء المخالف. (الدكتور أشرف توفيق - المرجع السابق - ص135)

والقصد من ذلك سد الطريق أمام الملاك الذين يقومون بأعمال مخالفة في سرعة التصرف بالبيع في الوحدات المخالفة أو تأجيرها للغير حسن النية حتى يضعون الجهة الإدارية المختصة بشئون لتنظيم أمام الأمر الواقع بقيام المالك للوحدة أو المستأجر لها بشغلها والإقامة فيها على نحو يعوق من الناحية العملية السيطرة على البناء المخالف لاتخاذ إجراءات تصحيح أو إزالة الأعمال المخالفة (محمد عزمي البكري - المرجع السابق)

(ب) اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع إقامة أي أعمال جديدة:

وهذه الإجراءات هي التي تضع قرار الإيقاف لأعمال البناء المخالفة موضع التنفيذ، حتى تتم إزالة الأعمال المخالفة، وللجهة الإدارية السلطة التقديرية في الإجراءات التي تنفذها - في الحالتين السابقتين - وفقا لظروف المخالفة والمخالف. (محمد عبد الرسول - المرجع السابق ص52)

ج) التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة:

أجاز القانون لإدارة التنظيم في المادة (15) التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة في أي مكان تجدها فيه، بغية حرمان المخالف من أي وسيلة، أو آلة يستطيع معها الاستمرار في المخالفة، بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية، وعلى أن يتم عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة لا تزيد على أسبوعين، من تاريخ ثبوت وقوع المخالفة ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك.

وقد أوجبت المادة 135 من اللائحة التنفيذية رقم 144 لسنة 2009 لقانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 إبلاغ رئيس الجهة الإدارية بتحرير محضر استئناف أعمال في حالة استئناف الأعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

ويستوي في ذلك وجود هذه الأدوات في موقع البناء، أو أي موقع آخر كأحد المخزن، أو بمكان مجاور للموقع متى ثبت استخدامها يف إقامة الأعمال المخالفة. (د / أشرف توفيق - المرجع السابق ص135)

يجب وضع لافتة مبيناً بها الأعمال المخالفة:

أوجبت المادة على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إذا أصدرت قرارا بوقف الأعمال المخالفة وضع لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذا في شأنها من إجراءات أو قرارات، ويكون المالك مسئولا عن إبقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها.

(الركن الثالث) استئناف أعمال البناء بعد إعلان المخالف بقرار الإيقاف:

يقصد بالاستئناف هنا البدء من جديد في استكمال الأعمال الناقصة وهنا قد قامت الجهة الإدارية بوقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، إلا أن المتهم قد قام من جديد في استكمال بناء الأعمال الناقصة أي استأنف العمل فيها.

ويقصد بالأعمال هنا إنشاء المباني الجديدة عن طريق استحداث أو البدء في إقامة المبنى لأول مرة أو إقامة الأعمال مثل بناء الأسوار والسياجات وما شابهها أو أعمال التوسيع أو التعلية أو الهدم للمباني القائمة أو التشطيبات الخارجية مثل تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة وتكسية واجهات المباني القامة بالبياض بأنواعه المختلفة وأعمال الحليات أو الكرانيش. (الدكتور / محمد المنجي، مرجع سابق – ص515)

وجريمة استئناف الأعمال الموقوفة تعد جريمة مستقلة عن الجرائم المتعلقة بالبناء. فالعقوبة فيها مقررة لعدم الامتثال لقرار إيقاف أعمال البناء، واستئناف تلك الأعمال بعد الإعلان بالقرار دون النظر إلى مدى موافقة أو مخالفة أعمال البناء للقانون من ناحية الترخيص أو مواصفات وغير ذلك.

وعلى ذلك لا يجوز للمتهم في جريمة استئناف الأعمال أن يدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها وذلك لاختلاف جريمة البناء بدون ترخيص عن جريمة استئناف الأعمال، فهذه الجريمة مستقلة كما سبق القول.

ثانياً: الركن المعنوي للجريمة:

تعد هذه الجريمة من الجرائم العمدية الذي يتوافر لها قصداً جنائياً خاصاً لدى المخالف. والمقصود بالقصد الجنائي هنا القصد الجنائي العام وبالتالي لا يتطلب المشرع لقيام هذه الجريمة قصداً خاصاً لدى المخالف. والقصد الجنائي يعني العلم بكافة عناصر الجريمة واتجاه إرادة الجاني إلى تحقيق هذه العناصر أو إلى قبولها.

وعلى ذلك يجب أن ينصرف علم المخالف لهذه الجريمة إلى العناصر المكونة له والمتمثلة في: (1) أن ينصرف علم المخالف إلى أن القرار الإداري المعلن إليه يتضمن إلزامه بإيقاف أعمال البناء المخالفة التي يقوم بها. (2) أن ينصرف علم المخالف إلى أن استئنافه للأعمال المخالفة بالقرار يتحقق به الاعتداء على المصلحة أو الحق التي يحميها القانون.

ويجب أن يتوفر أيضاً في الركن المعنوي عنصر الإرادة في هذه الجريمة والمتمثل في اتجاه إرادة المخالف إلى مخالفة القرار الإداري المعلن إليه بأن قام باستئناف أعمال البناء المخالفة، ومن ثم يتوافر القصد الجنائي في حق المتهم بعنصريه العلم والإرادة.

العقـوبة:

الحبس بما لا يزيد على خمس سنوات والغرامة التي لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بما لا يجاوز خمسمائة ألف جنيه بالإضافة لتقديم المخالف 1٪ من إجمالي قيمة الأعمال عن كل يوم.

(خامساً)

جريمة البناء بدون وضع لافتة

تنص المادة (56) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" يتعين عند البدء في البناء أو التعلية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم أن توضع لافته في مكان ظاهر من موضع البناء، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون البيانات والمواصفات الواجب توافرها فيها. ويكون كل من المالك والمقاول مسئولا عن وضع هذه اللافتة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ."

وتنص الفقرة الثانية أيضاً من المادة (106) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

"كما يعاقب كل من يخالف أحكام المواد (56، 59 فقرة ثالثة، 62 فقرة ثانية) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة."

تكون الالتزامات المشتركة بين المرخص له والمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول على النحو الآتي:

يلتزم كل من المرخص له والمقاول بوضع لافتة في مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق وذلك بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبين بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ. وعلى المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

ويتعين على المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ.

ويلتزم المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول بإتباع الإجراءات والاحتياطات المحددة من قبل المصمم واللازمة للحفاظ على سلامة المباني المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات ومباني باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها.

ويتعين على المرخص له بالتضامن مع المقاول والمهندس المشرف إيقاف الأعمال عند إخطار الجهة الإدارية بذلك، ويلتزمون بالإبقاء على لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار والتي تبين بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات وقرارات بشأنها.

وعلى كل من المهندس المشرف والمقاول عدم استئناف الأعمال بالموقع إلا في حالة تصحيح الأعمال المخالفة وصدور قرار من الجهة الإدارية باستئناف الأعمال.

ويلتزم كل من المرخص له والمهندس المشرف بوضع صورة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال بواجهة العقار بعد اعتمادها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويلتزم المرخص له وخلفه بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدورها.

وفي حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوماً يتعين على كل من المرخص له والمهندس المشرف إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتوقف وكذلك عند استئناف الأعمال بالعزم على استئنافها، وذلك بموجب خطابات موصى عليها بعلم الوصول.

يجب وضع اللافتة في مكان ظاهر من موقع البناء عند البدء في البناء أو التعلية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم:

يلتزم كل من المرخص له والمقاول بوضع لافتة في مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق وذلك بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبين بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

وعلى المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

ويتعين على المرخص له بالتضامن مع المقاول والمهندس المشرف إيقاف الأعمال عند إخطار الجهة الإدارية بذلك، ويلتزمون بالإبقاء على لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار والتي تبين بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات وقرارات بشأنها.يلتزم كل من المرخص له والمهندس المشرف بوضع صورة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال بواجهة العقار بعد اعتمادها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويلتزم المرخص له وخلفه بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدورها.

وفي حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوماً يتعين على كل من المرخص له والمهندس المشرف إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتوقف وكذلك عند استئناف الأعمال بالعزم على استئنافها، وذلك بموجب خطابات موصى عليها بعلم الوصول.

وقد حددت اللائحة التنفيذية رقم 144 لسنة 2009 للقانون الجديد رقم 119 لسنة 2008 شكل لافتة الأعمال المرخص بها:

نموذج يوضح شكل لافتة الأعمال المرخص بها

<table>
<tr><td>الموقع</td><td colspan="2">قرية/مدينة</td><td>محافظة</td></tr>
<tr><td>اسم المالك</td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td>رقم الترخيص</td><td colspan="2">تاريخ الترخيص / /</td><td>نوع الترخيص</td></tr>
<tr><td>الأعمال المرخص بها</td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">المهندس أو المهندسون المشرفون على التنفيذ:</td></tr>
<tr><td>الاسم</td><td>العنوان</td><td>التخصص</td><td>رقم القيد</td></tr>
<tr><td>الاسم</td><td>العنوان</td><td>التخصص</td><td>رقم القيد</td></tr>
<tr><td>الاسم</td><td>العنوان</td><td>التخصص</td><td>رقم القيد</td></tr>
<tr><td>اسم المقاول</td><td>العنوان</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>اسم شركة التأمين</td><td>العنوان</td><td></td><td></td></tr>
</table>

مسئولية المالك والمقاول والمهندس عن إقامة هذه اللافتة وبقائها:

المالك والمقاول يكون مسئولا عن إقامة اللافتة وبقائها في مكانها واضحة البيانات في مكان ظاهر وذلك لحين الانتهاء من البناء.

كما ألزمت أيضا المادة 133 من اللائحة التنفيذية رقم 144 لسنة 2009 لقانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 المهندس المشرف في وضع هذه اللافتة طوال فترة التنفيذ.

يجب على المالك عند الإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يتضمن هذا الإعلان البيانات التي يجب إدراجها باللافتة:

والإعلان هنا يكون بأي وسيلة كانت المهم أن يؤدي الغرض منه وهو علم الكافة بجميع بيانات العقار. والشارع استهدف من إدراج هذه البيانات بتلك اللافتة على راغبي الاستئجار أو الشراء لوحدات العقار الجاري إنشاؤها الدفع الضرر من انتفاء العلم وتضارب المعلومات عن بيانات هذا العقار وبذلك يتوافر على هؤلاء بما إذا كان هذا البناء مرخصا بإنشائه أو تعليته أو استكماله ونوع المبنى ومستوى البناء وعدد الطوابق المرخص بإقامتها ووحداته السكنية المخصص منها للتأجير أو التمليك واسم المالك وعنوانه واسم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول القائم بالتنفيذ واسم شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها وكل ذلك يؤدي إلى استظهار حقيقة العقار الجاري إنشاؤه وبالتالي تضحى التعاقدات على وحداته من المستأجرين أو المشتركين غير مشوبة بأية شائبة بما يحول دون إثارة المنازعات كتلك المكدس منها الآن في المحاكم. (رفعت عكاشة - المرجع السابق)

القصد الجنائي:

جريمة البناء بدون وضع لافتة من الجرائم العمدية الذي يتطلب لقيامها توافر قصد جنائي عام لدى المخالف وبالتالي لا يتطلب قصداً جنائياً خاصاً لدى المخالف.

العــقـوبة:

قضت المادة 106 الفقرة الثانية على المخالف بغرامة يومية قدرها مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة عن كل يوم من تاريخ بدء تنفيذ أعمال البناء تحسب مائة جنيه إلى أن يضع أي من المالك أو المقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ هذه اللافتة.

(ســادساً)

جريمة عدم توقيع مهندس نقابي متخصص

ومعتمد على الرسومات والتعديلات

تنص المادة (40) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" تلتزم الجهة الإدارية بإعطاء أصحاب الشأن بيانا بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة الموقع، وذلك بمراعاة أحكام المادة (19) من الباب الأول من هذا القانون.

ويقدم طلب الحصول علي الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي المعتمد إلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا به المستندات اللازمة، ويكون من يصدر الترخيص باسمه مسئولا عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه في الترخيص.

وفي جميع الأحوال لا يترتب علي منح الترخيص أو بتجديده أي مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية.

ويكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولا عن استيفاء المستندات، وعن أعمال التصميم، وعليه الالتزام عند مراجعة الرسومات وتعديلها بالاشتراطات التخصصية والبنائية الخاصة والبنائية الخاصة بالموقع والكودات والأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت التقدم بطلب الترخيص، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون المستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص."

وقد كانت الفقرة الأولى من المادة الخامسة تحدد صفة طالب تراخيص أعمال البناء بالمالك (مالك الأرض) أو ممثله القانوني، سواء أكان شخصا طبيعيا كامل الأهلية أو غيره، إذ يمكن تقديمه من الممثل القانوني له إذا كان قاصرا، أو عديم الأهلية كالولي الطبيعي كالأب، أو الولي الشرعي كالجد أو الوصي بالنسبة للصغير، أو القيم بالنسبة للمحجور عليه لجنون أو عته أو سفه أو غفلة، أو تقديمه عن طريق محام ينوب عنه، وهنا يكفي الوكالة العامة لا الخاصة، والوكالة العامة رغم ما فيها من جهالة فاحشة إلا أنها صحيحة.

(انظر مضبطة مجلس الشعب ص45 وما بعدها - دكتور أشرف توفيق - المرجع السابق ص44)

وكانت الفقرة الأولى من المادة قبل تعديلها بالقانون رقم 101 لسنة 1996 لا تتطلب تقديم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو ممن يمثله قانونا إلا بالنسبة لطلبات الترخيص بالهدم.

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن: "القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته - لا يستلزم في طلب رخصة البناء أن يكون موقعا عليه من مالك الأرض مادام أن الترخيص يصرف تحت مسئولية مقدمه ولا يمس بحال حقوق ذوي الشأن المتعلقة بملكية الأرض والتي لم يشرع الترخيص لإثباتها - أساس ذلك - إن الترخيص في حقيقته إنما يستهدف أصلا مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المباني ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية - هذه القاعدة يعمل بها طالما أن طالب الترخيص لا تعتوره شكوك ظاهرة أو منازعات جادة تنبئ عن أن الطالب لا حق له في البناء على الأرض - تطبيق - طلب ترخيص بالبناء من بعض الملاك على الشيوع للأرض موضوع النزاع - صدور قرار الترخيص بالبناء على أساس ما تقدم - الطعن عليه بالإلغاء من باقي الملاك - القرار لا يكون مخالفا للقانون لو منح الحق فيه إلى شخص يتجرد من حق البناء على هذه الأرض وبهذه المثابة يغدو قرار صحيحا مطابقا للقانون. (الطعن رقم 318 لسنة 27ق جلسة 1984/1/14)، وبأنه " القانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء - ترخيص البناء في حقيقته إنما يستهدف أصلا مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المباني ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأحوال والقواعد الفنية – لا ينال الترخيص من حقوق ذوي الشأن المتعلقة بالملكية والتي لم يشرع الترخيص لإثباتها أو إقرارها - تطبيق " (الطعن رقم 973 لسنة 25ق جلسة 1985/2/23)، وبأنه " ومن حيث أن المادة (5) من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أن " يقدم طلب الحصول على الترخيص إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به البيانات والمستندات والمرفقات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية التي تحددها اللائحة التنفيذية، ويجب أن يكون طلب الترخيص في أعمال الهدم موقعا عليه من المالك أو من يمثله قانونا.... "، كما تنص المادة 10 على أن " يكون طلب الترخيص مسئولا عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة في طلب الترخيص، وفي جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بهذه الأرض، ومؤدى ذلك أن القانون لا يستلزم في طلب رخصة البناء -

وخلافا لطلب رخصة الهدم - أن يكون موقعا عليه من مالك الأرض التي ينصب عليه الطلب، ومادام أن الترخيص يصرف تحت مسئولية مقدمه ولا يمس بحال حقوق ذوي الشأن المتعلقة بالأرض، ونظرا إلى أن الترخيص في حقيقته إنما يستهدف أصلا مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المباني ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية، ولا ينال من حقوق ذوي الشأن المتعلقة بالملكية والتي لم يشرع الترخيص لإثباتها وهذه القاعدة - على ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - يعمل بها طالما أن طلب الترخيص لا تعتوره شكوك جادة تنبئ عن أن الطالب لا حق في البناء على الأرض - وبديهي أن ذلك حالة كون طالب الترخيص غير مالك أصلا للأرض، أو أن ملكيته مقيدة بقيود يحميها القانون من شأنها منعه من البناء "، ومن حيث أنه بالاطلاع على العقد المؤرخ في 1954/11/27 المبرم بين شركة التعمير والمساكن الشعبية وبين السيد / محمد إبراهيم شعبان، الذي باع عين النزاع بدوره إلى المطعون ضده، أنه جاء بالبند الثاني منه أن الطرف الثاني يقرر بأنه " قبل توقيعه على هذا العقد قد أطلع على رسومات ومواصفات المنزل المذكور وعلى موقع قطعة الأرض المشار إليها برقم 16/34 ضاحية بالخريطة رقم 2 من خرائط التقسيم والتوزيع لشركة التعمير والمساكن الشعبية المعتمدة من الجهات الحكومية المختصة، وأنها جميعا حازت رضه وقبوله "، كما جاء بالبند الثاني عشر أنه " لا يجوز للطرف الثاني أو لخلفائه في أي وقت كان..... شغل جزء من الحديثة بأى مبان كانت.... وتعتبر القيود سالفة الذكر بمثابة حقوق ارتفاق على العقار المذكور لمصلحة باقي العقارات التي تشملها خريطة توزيع شركة التعمير والمساكن الشعبية المشار إليها بالبند الأول، وذلك بالإضافة إلى حقوق الارتفاق والشروط الأخرى المفروضة على تقسيم أراضي المنطقة الكائن بها العقار "، ومفاد هذه الشروط أن الشركة البائعة قد حصلت على موافقة الجهات الحكومية على خرائط التقسيم والتوزيع، وذلك لإقامة ضاحية لنماذج من المباني محددة، واتجهت الشركة إلى إنشاء حقوق ارتفاق مبناها عدم البناء على كامل المساحة المخصصة لكل منزل، وذلك وفقا لنص المادة 1018 من القانون المدني على أنه " 1- إذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار في البناء عليه كيف شاء كان يمتنع من تجاوز حد معين في الارتفاع بالبناء، أو في مساحة رقعته، فإن هذه القيود تكون حقوق ارتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات التي فرضت لمصلحتها هذه القيود... "، ولا شك في أن قيام ضاحية طبقا لنماذج معينة من المباني تحددها قيود مفروضة على البناء

وذلك على تقسيم وافقت عليه الجهة الإدارية المختصة بمقل مصلحة تخطيطية وعمرانية تدخل في عموم الصالح العام وتكون القيود التي تقررت على الملاك لا تحقق مصلحة خاصة لهم أو لعقاراتهم فقط، وإنما تتعدى ذلك إلى آفاق المصلحة العامة التي تتكون في الواقع من مجموع تلك المصالح الخاصة، ويكون لجهة الإدارة المختصة بإصدار تراخيص المباني مراعاة هذه القيود عند إصدارها لترخيص البناء ولها بالتالي أن تضع في اعتبارها موافقة الشركة صاحبة التقسيم الأصلي - فإذا ما قدم إليها طالب الترخيص موافقة مزورة - نسبها إلى تلك الشركة فإن لها بمجرد اكتشاف ذلك التزوير بشأن... أن تلغي الترخيص الصادر بناء على غش صاحب الشأن المستفيد من ذلك التزوير " (الطعن رقم 2896 لسنة 29ق جلسة 1985/12/14)

البيانات المطلوبة الواجب توافرها بطلب الترخيص :

البيانات التي تخص طالب الترخيص في الشكل المعد لذلك متنوعة، منها ما يحررها طالب الترخيص ذاته، وأخرى تحررها الجهة الإدارية، أما البيانات التي حررها طالب الترخيص لأعمال البناء المختلفة فتتمثل في بيان اسمه، وصفته، وتحقيق شخصيته، والعنوان المختار للمراسلات، وذلك في حالة ما لو كان شخصا غير المالك، وأيضا بيان اسم المالك، وعنوانه، والموقع المطلوب الترخيص فيه (موقع الأرض)، والأعمال المطلوب الترخيص بها - وما إذا كانت أعمال تعلية، أو إنشاء مبنى جديد، أو تعديل وإضافة أي شيء للمبنى... إلى غير ذلك - وأخيراً اسم مهندس المشروع، ورقم قيده بنقابة المهندسين، ورقم سجله التجاري، وعنوانه، وأيضاً اسم كل من المهندس المصمم المعماري، والمهندس الإنشائي، ورقم قيدهما، ورقم السجل التجاري الخاص بهما، إذ ليس من المتصور أن يطلب المقنن رقم السجل الموجود به أسماؤهم.

وعلة توافر هذه البيانات تنحصر فيما يترتب على رخصة البناء من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثارا خطيرة تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون، وللمواصفات العامة والقياسية، ولمقتضيات الأمن والقواعد الصحية، ولتحديد شخص الجاني والمسئول - مالك الأرض، أو مهندس المشروع، والمهندس المصمم للمبنى، والمهندس الإنشائي - وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها، وتحديد شخصية أطراف الترخيص من المرخص له. فضلا عن حاجة الإدارة للمرخص له في بعض الحالات، لمراسلته لاستيفاء بعض الأوراق، أو لإخطاره هو أو المهندس القائم بالتنفيذ على العنوان المختار لمراسلاتهم للقيام ببعض الأعمال، أو تصحيحها لمخالفتها للرسومات المعمارية والإنشائية المقدمة، أو لشروط الترخيص الصادر له، أو لكونها قد تسببت في سحب الترخيص أو إلغائه، لذا كان لابد من إيضاح شخص طالب الترخيص على نحو لا لبس فيه ولا غموض، والشكل لازم في كل أعمال البناء مهما كان نوعها أعمال تعلية أو تعديل أو إضافة (التوسيع) أو غيرها، وهو ما يؤكده نموذج الطلب الموجود باللائحة التنفيذية لقانون المباني رقم 101 لسنة 1996. (د / أشرف توفيق فرج - المرجع السابق ص45 - اللائحة التنفيذية للقانون 101 لسنة 1996)

أما بالنسبة للمادة 40 من قانون المباني الجديد فقد اشترطت على أن يقدم طلب الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي المعتمد إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقاً به المستندات اللازمة.

وقد وصفت صاحب الصفة بأصحاب الشأن، ويؤخذ على هذه المادة أنها لم تحدد صاحب الصفة في طلب الحصول على الترخيص كما كان في القانون السابق ويترتب على ذلك أضراراً بالغة بأصحاب الصفة وهم ملاك المواقع الذين يريدون الترخيص.

ولا يحاج بما جاءت به الفقرة الثانية من المادة 40 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 بأن منح الترخيص أو تجديده لا يمس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بالملكية لأن هذا يتناقض مع الواقع وما يترتب عليه من إجراءات معقدة وروتينية يترتب عليها لجوء صاحب الشأن للقضاء لصدور حكم لصالحه بإلغاء هذا الترخيص، ولاسيما وقد قام صاحب الشأن الوهمي بإصدار ترخيص والبناء على أرض ليست بملكه مما يترتب عليه ضياع حق صاحب الأرض لأنه سوف يحصل على هذا الحكم بعد سنوات عديدة في ظل قضاءنا البطيء ومستواه المتدني وبالتالي ضاع حق صاحب الأرض في الحصول على حقه.

وقد حددت اللائحة التنفيذية للقانون رقم 119 لسنة 2008 هذه البيانات وهي:

المستندات المطلوبة لإستخراج ترخيص بناء:

يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج المرفق بهذه اللائحة من المهندس أو المكتب الهندسي مرفقاً به المستندات الآتية:

المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص.

صورة من بطاقة الرقم القوم لمن سيصدر الترخيص باسمه.

حضور المالك بنفسه والذي سيصدر باسمه الترخيص للتفويض أو تقديم توكيل رسمي باسمه أو من ينوب عنه للمهندس أو المكتب الهندسي للسير في إجراءات استخراج الترخيص.

حساب قيمة الأعمال طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة.

شهادة صلاحية الأعمال الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسي.

ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسي.

وفي حالة المباني التي تخضع لوثيقة تأمين مرفقاً بها نسخة الرسومات الإنشائية المعتمدة من مكتب المجمعة المصرية لتأمين المسئولية المدنية عن أخطار أعمال البناء والصادر على أساسها الوثيقة ودراسة التربة والنوتة الحسابية طبقاً للنماذج المرفقة بهذه اللائحة.

المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص ترميم أو تدعيم:

يقدم طلب ترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:

القرار النهائي الصادر من الجهة الإدارية بالترميم أو التدعيم طبقاً لأحكام المادة (90) من القانون.

رسومات تفصيلية بالترميم والتدعيم المطلوب.

تقرير فني معتمد من المهندس أو المكتب الهندسي يشمل أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ.

مقايسة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسي تشمل بنود الأعمال وقيمتها.

المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص لأعمال التشطيبات الخارجية

طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المعد والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:

رسومات الواجهات.

مقايسة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسي تشمل بنود الأعمال وقيمتها.

لا يسمح بأي حال من الأحوال إصدار رخصة تعلية للعقارات المقامة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبها مخالفات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والغير وجوبية الإزالة طبقاً لأحكام المادة 60 من القانون.

المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص تعلية / تعديل أو كليهما:

طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:

المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء والمحددة بالمادة (112) من هذه اللائحة.

صورة من الترخيص السابق الصادر للعقار والرسومات المعتمدة.

شهادة من مهندس أو مكتب هندسي تفيد بأن النظام الإنشائي للمبنى وأساساته يتحمل أعباء التعلية المطلوبة.

المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص هدم كلي أو جزئي للمباني غير الخاضعة للقانون رقم 144 لسنة 2006:

طلب ترخيص طبقاً للنموذج المعد والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:

سند الملكية.

صورة بطاقة الرقم القومي للمالك مقدم طلب الترخيص.

قرار نهائي بالهدم والصادر من الجهة الإدارية طبقاً للمادة (90) من القانون.

تقرير من مهندس موضحاً به الطريقة المستخدمة أثناء عملية الهدم وكيفية تأمين المنشآت المجاورة.

إجراءات إصدار التراخيص:

أ- يتعين على المالك أو من يمثله قانوناً التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي للقيام بإعداد ملف الترخيص.

ب- يقوم المهندس أو المكتب الهندسي بإعداد رسومات ومستندات الترخيص.

جـ- يكون مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي مسئولاً عن سلامة المستندات المرفقة بطلب الترخيص وأعمال التصميم ومطابقتها للإشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع.

د- يتقدم مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي بالملف مصحوباً بكامل المستندات والرسومات المطلوبة على أن يرفق به الإيصال الدال على سداد الرسوم طبقاً للنموذج المرفق أو ما يقوم مقام الإيصال من أدوات السداد.

هـ- تلتزم الجهة الإدارية باستلام ملف الترخيص وتدوين كافة المستندات والرسومات المقدمة وإعطاء الملف رقم تسلسلي مؤرخ، ويجب على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص ما يفيد استلام الملف وبيان بمحتوياته يوم التقدم بالملف.

و- يقوم مهندس الجهة الإدارية المختصة بالتأكد من استيفاء ملف الترخيص لجميع المستندات المطلوبة والتأكد من مطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء والمعتمدة من الجهة الإدارية دون غيرها وطبقاً للنموذج المرفق.

ز- يتم إعتماد شهادة صلاحية الأعمال للترخيص من الجهة الإدارية وإصدار الترخيص في مدة لا تجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ ورود ملف الترخيص وتسليم المالك أو من يمثله قانوناً الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسوم المستحقة.

ح- للجهة الإدارية في حالة عدم استيفاء مستندات ملف الترخيص أن تقوم في خلال أسبوع من تاريخ استلام الملف بطلب استيفاء المستندات من مقدم الترخيص بخطاب مسجل بعلم الوصول – طبقاً للنموذج المرفق – على العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب على أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يزيد عن 21 يوم، ويجب على الجهة الإدارية إصدار الترخيص في خلال 21 يوم من تاريخ ورود الإستيفاءات المطلوبة.

ط- إذا لم يتم الاستيفاء خلال المدة المحددة تلتزم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بانقضاء المدة المحددة للاستيفاءات المطلوبة والحضور لاستلام ملف الترخيص.

ي- يتم رفض طلب الترخيص في حالة قيام طالب الترخيص بتقديم الاستيفاء غير كاملة. وتقوم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول موضح به أسباب الرفض والحضور لاستلام الملف.

ك- في حالة رفض الجهة الإدارية يحق لطالب الترخيص إعادة التقدم مرة أخرى بطلب الحصول على الترخيص أو التظلم لدى لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة 111 من القانون. ولا يمنع نظر التظلم من إعادة التقدم للحصول على الترخيص مع سداد كافة الرسوم المستحقة.

ويعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه على البدء في التنفيذ قبل البدء فيه بمدة لا تقل عن أسبوعين طبقاً للقانون وللنموذج المرفق بهذه اللائحة.

كما يتعين على المالك إخطار الجهة الإدارية بعزمه على البدء في التنفيذ وتقديم صورة من عقد المقاولة مستوفياً دمغة الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء متى زادت قيمة الأعمال على 350 ألف جنيهاً وعقد مقاولة مع أحد المقاولين متى قلت الأعمال عن ذلك وكذلك صورة من شهادة الإشراف طبقاً للنموذج المنصوص عليها في هذه اللائحة وذلك قبل الشروع في تنفيذ الأعمال بمدة لا تقل عن أسبوعين، مع التزام المالك بالشروط والضمانات المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة واعتماد المهندس أو المكتب الهندسي للرسومات ومطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والمستندات المرفقة بطلب الترخيص.

وإذا لم يبدأ المرخص له بالبناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجبل عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ.

ولا يتم البدء في أعمال الحفر أو سند جوانب الحفر إلا بعد صدور ترخيص البناء. ولا تعد أعمال الحفر أو أعمال سند جوانب الحفر اللازمة لحماية المنشآت المجاورة شروعاً في تنفيذ الأعمال.

وإذا بدأ المرخص له في تنفيذ الأعمال دون إخطار الجهة الإدارية تقوم الجهة الإدارية بتحرير قرار إيقاف، وعلى الجهة الإدارية معاينة الأعمال التي تمت التحديد مدى مطابقتها للترخيص المنصرف والسماح للمرخص له باستئناف الأعمال في حالة مطابقتها للترخيص، أو إصدار قرار تصحيح أو إزالة في حالة مخالفتها للترخيص على أن تقوم الجهة الإدارية قبل استئناف الأعمال بإلزام المالك باستيفاء عقد المقاولة وشهادة الإشراف طبقاً للنماذج المعدة والمنصوص عليها بهذه اللائحة.

وإذا اقتضت الضرورة أثناء التنفيذ إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية للمبنى يقوم المهندس المشرف بتوقيع تلك التعديلات على الرسومات المعتمدة للترخيص بعد موافقة المهندس أو المكتب الهندسي مقدم الترخيص. وتقدم للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

وبعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال والحاجة إلى إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية ولا تعتبر تعديلات جوهرية في الرسومات المعتمدة فإنه يتعين على المهندس أو المكتب الهندسي التقدم بطلب للجهة الإدارية مرفقاً به الرسومات المعمارية المعتمدة من الجهة الإدارية موقعاً عليها التعديلات.

التزامات المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على التنفيذ:

يتعين على المهندس المشرف أو المكتب الهندسي القيام بالآتي:

الالتزام بتأمين المباني المجاورة بما في ذلك تخفيض المياه الجوفية وسند جوانب الحفر وبما يضمن سلامة المنشآت المجاورة والأرواح والممتلكات والمارة أثناء التنفيذ.

متابعة تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات المعتمدة.

إعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل طبقاً للنموذج المرافق بهذه اللائحة، وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى الانتهاء من أعمال البناء.

إتباع الإجراءات الواردة بهذه اللائحة في شأن التعديلات التي تطرأ أثناء التنفيذ.

إخطار المرخص له والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بأي أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها.

عند الانتهاء من تنفيذ الأعمال يقوم المهندس بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال مرفقاً بها التقرير النهائي.

في حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ أو المكتب الهندسي التخلي عن التزامه بالإشراف، يجب أن يقوم بإخطار المرخص له أو من يمثله قانوناً وإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل ويلتزم المشرف على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية الأعمال التي تمت تحت إشرافه.

يلتزم المقاول بما يأتي:

إقامة سياج حول الموقع قبل البدء في تنفيذ الأعمال على أن يراعى أن يكون السياج من مادة مناسبة قوية وبارتفاع لا يقل عن مترين ومزود بعلامات إشارية عاكسة.

عدم إشغال الطريق أمام البناء، وأن تتم التشوينات داخل الموقع واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية المارة والجيران.

تنفيذ الأعمال طبقاً للترخيص ووفقاً للأصول الفنية وللرسومات المعتمدة.

تكون الالتزامات المشتركة بين المرخص له والمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول على النحو الآتي:

يلتزم كل من المرخص له والمقاول بوضع لافتة في مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق وذلك بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبين بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

على المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

يتعين على المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ.

يلتزم المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول باتباع الإجراءات والاحتياطات المحددة من قبل المصمم واللازمة للحفاظ على سلامة المباني المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات ومباني باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها.

يتعين على المرخص له بالتضامن مع المقاول والمهندس المشرف إيقاف الأعمال عند إخطار الجهة الإدارية بذلك، ويلتزمون بالإبقاء على لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار والتي تبين بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات وقرارات بشأنها.

على كل من المهندس المشرف والمقاول عدم استئناف الأعمال بالموقع إلا في حالة تصحيح الأعمال المخالفة وصدور قرار من الجهة الإدارية باستئناف الأعمال.

يلتزم كل من المرخص له والمهندس المشرف بوضع صورة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال بواجهة العقار بعد اعتمادها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويلتزم المرخص له وخلفه بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدورها.

في حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوماً يتعين على كل من المرخص له والمهندس المشرف إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتوقف وكذلك عند استئناف الأعمال بالعزم على استئنافها، وذلك بموجب خطابات موصى عليها بعلم الوصول.

يجب توقيع الرسومات أو أي تعديلات فيها من مهندس نقابي متخصص وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية:

والمقصود بالمهندس " الشخص المميز بقدرته على التطبيق الابتكاري لمبادئ العلوم الهندسية، وعلى التصميم وتطوير المنشآت والماكينات والأجهزة وعمليات التصنيع أو الأعمال التي تتطلبها هذه المعدات منفردة أو مجتمعه، أو إنشاء وتشغيل هذه المعدات، مع تقرير تام ومعرفة بظروف تصميمها، أو التنبؤ بسلوكها تحت ظروف تشغيل معينة، أو أعمال أو أحمال مقصورة وكذلك اقتصاديا، وأمنها للأرواح والأملاك ".

ولفظ المهندس هنا يطلق على مهندسا معماريا كان أم مدنيا أم كهربائيا.

أما المهندس المعماري فهو الشخص المتميز بقدرته على أعمال التخطيط والتصميم المعماري، والتطبيق الابتكاري والتنفيذ، وله إلمام تام بفن وعلوم البناء، ويتمتع بالحماية القانونية التي تتطلبها مهنته، فضلا عن توافر الشروط التي يستلزمها قانون المباني فيه.

أما المهندس المدني الإنشائي فهو الشخص المتميز بقدرته على التخطيط والتصميم الإنشائي والتطبيق الابتكاري والتنفيذ، وعمل الأبحاث الفنية لمعرفة حالة التبة، أو المياه الجوفية، وتحديد نوع الأرض من أجل البناء عليها ن فضلا عن أن يكون ملما إلماما تاما بفن وعلوم البناء حسب ظروف البيئة ومقتضياتها، وأن يسهم قدر المستطاع ما تمليه عليه واجبات المهنة في التعمير والتشييد في نطاق التخطيط العام، بالإضافة إلى توافر باقي الشروط فيه.

أما المهندس الاستشاري فهو من زاول الهندسة كمهندس لمدة لا تقل عن خمسة عشر عاما على الأقل، بإحدى المكاتب الهندسية الخاصة أو العامة، أو الهيئات الحكومية، أو شركات القطاع العام أو الخاص في المشاريع الهندسية الكبرى، أو بإحدى كليات الهندسة، وحاصل على درجة أستاذ مساعد، وأن يكون مسجلا في سجلات المهندسين الاستشاريين بنقابة المهندسين.

ما يشترطه القانون في المهندس:

يشترط قانون المباني في المهندس ثلاثة شروط أولها: أن يكون مهندسا أي حاصلا على البكالوريوس في الهندسة، أو ما يعادله من المؤهلات الهندسية الأجنبية، أو على مؤهلات هندسية أخرى معترفا بها وفقا لقانون نقابة المهندسين، وثانيها: أن يكون نقابيا بأن يكون عضوا مقيدا بنقابة المهندسين، و هي إحدى المرافق العامة المهنية المتخصصة في الإشراف على نشاط مهنة الهندسة، وتتولى تمثيل المهنة أمام الغير، ويعهد القانون بإدارتها إلى أعضاء منتخبين من أبنائها، ويلزم كل من يمارسها بالانضمام إليها بعد تخرجه، ويعطيها القانون العام بعض امتيازات السلطة العامة، وله تخضع كافة المسائل المتصلة بتنظيم المهنة، وما عداها من أعمال النقابة فيخضع لقواعد القانون الخاص، ولقانون نقابة المهندسين رقم 66 لسنة 1974، وتخضع القرارات الصادرة من النقابة لرقابة القضاء الإداري عند نشوب أي منازعة، وثالثها: أن يكون متخصصا بالإضافة إلى توافر الشرطين السابقين، يشترط أن يكون المهندس متخصصا في إحدى الشعب والأقسام المتخصصة الموجودة بالكلية كشعبة الهندسة الكهربائية أو المدنية أو الميكانيكية أو المعمارية... وغيرها من الأقسام الموجودة.

توقيــع المهنــدس المعمــاري:

يجب توقيع المهندس المعماري على الرسومات المعمارية للمساقط الأفقية للأدوار والواجهات، وقطاع رأسي مبينا عليه ارتفاعات المبنى مقارنا بمنسوب صفر الطريق، وكذا توقيع المهندس الإنشائي على الرسومات الإنشائية للأساسات والأعمدة وتسليح الأسقف.

وشرط التوقيع على الرسومات هو أن يكون أحدهما مهندسا مدنيا والآخر معماريا، دون الاكتفاء بتقديم إقرار بكونه مهندس نقابي فحسب.

ويعد التوقيع حينئذ قرينة قانونية على إمكان نسب الرسومات إلى المهندس الذي وضعها، ومن ثم إمكانية مساءلته عند حدوث أي خطأ قانوني أو هندسي، أو حدوث أي كارثة للمبنى من انهيار أو تصدع أو تشقق، وحتى يستطيع الطالب وجهة الإدارة مخاطبته عند الضرورة.

ويعاقب المهندس النقابي المتخصص في حالة امتناعه عن التوسيع على الرسومات الهندسية بالحبس أو بالغرامة التي لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة، أو بإحدى هاتين العقوبتين مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر، وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 1/22 من قانون تنظيم أعمال البناء، على أن تخطر نقابة المهندسين بذلك، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة وفقا لنص المادة 24 مكرر.

وعن دورهما في تنفيذ الأعمال المرخص بها وبعد صدور الرخصة فإنه إذا زادت قيمة تلك الأعمال على عشرة آلاف جنيه كان عليه أن يخطر إدارة التنظيم أو الإدارة الهندسية بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذها، شريطة أن يكون ذلك الإخطار قبل الشروع في الأعمال المرخص بها، وأن يرفق به تعهد وإقرار من أحد المهندسين المعماريين أو الإنشائيين بالإشراف على تنفيذ هذه الأعمال المرخص بها، وأن ترفق به أيضا صورة التعاقد مع أحد المقاولين المصنفين والأعضاء بالاتحاد العام لمقاولي التشييد والبناء وفقا لنص المادة 25 من اللائحة التنفيذية، على أن يقوم المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال، وأن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار، وأن يثبت تاريخه على ترخيص البناء، وإلا جاز للمرخص له أن يقوم بالتحديد طبقا للبيانات المدونة بالرخصة، وتحت مسئوليته إذا ما انقضت المدة دون تحديد لهم.

وإذا لم يلتزم المهندس النقابي المتخصص بإعداد الرسومات وتعديلها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد، وبالقرارات الصادرة في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء عوقب بالعقوبات المقررة قانونا جنائية كانت أو إدارية أو غيرها متى نتج عن عمله المخالف لأحكام القانون سقوط البناء كليا أو جزئيا، أو صار آيلا للسقوط، أو ثبت أنه وقع غش في استخدام مواد البناء، أو أن المواد المستخدمة غير مطابقة للمواصفات المقررة.

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بأن:

"جواز السير في إجراءات نظر طلب ترخيص التعلية حال عدم تقديم الرسومات الإنشائية الأصلية للترخيص السابق - لجهة الإدارة في هذه الحالة إلزام طالب الترخيص بتقديم ما ترى ضرورته من رسومات أ شهادات بديلة وعليها من حيث الأصل الحفاظ على مستندات الترخيص السابق تقديمها بما في ذلك الرسومات الإنشائية - أساس ذلك - أنه على الجهة الإدارية يقع عبء الاحتفاظ بهذه الرسومات للرجوع إليها تبعا لما تقتضيه حاجة المتابعة أو لدى طلب إدخال أية تعديلات أو إضافات على المبنى الذي شيد على أساسها - إذا فقدت هذه الرسومات من الجهة الإدارية وتعذر على طالب ترخيص تعلية المبنى تقديمها خاصة إذا كان المبنى الأصلي شيد... فإن ذلك لا ينبغي أن يقف حائلا مانعا دون إصدار مثل هذا الترخيص إذ يبقى للجهة الإدارية في هذه الحالة التزاما بما نصت عليه المادة (7) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم 106 لسنة 1976 من عدم جواز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص في التعلية إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بإكمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها أن تطلب من أولي الشأن تقديم ما ترى ضرورته من رسومات أو شهادات بديلة تطمئن إليها ويثبت منها أن الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأعمال التعلية المطلوبة" (فتوى رقم 474 بتاريخ 1992/5/11 - ملف رقم 157/2/7)

اختصاصات المهندس المعماري:

يمكن تلخيص اختصاصات المهندس المعماري والمدني في أربعة اختصاصات وهم:

تجهيز وتحضير جميع الرسومات المعمارية والإنشائية، وتقديم كل المستندات اللازمة لتنفيذ المشروع.

عمل الرسومات التنفيذية بمقياس رسم مناسب لا يقل عن 100/1، مع عمل الرسومات التفصيلية اللازمة لعمل وتنفيذ المشروع التي تقدم أولاً بأول، وفي الوقت المناسب طبقا لما تتطلبه مقتضيات التنفيذ.

تقديم تقريرا بنوع الأساسات للمبنى طبقا لأبحاث التربة والجسات التي يقوم بها، ويعتبر المهندس وحده مسئولا عن سلامة هذه الأساسات.

يختص المهندس المعماري وحده بعمل التصميمات والرسومات المعمارية اللازمة، وما يلزمها من الرسومات التنفيذية، حتى ولو كانت خاصة بأعمال التعديل والترميم، أو بأعمال الصيانة للمباني والإنشاءات، وأن يقوم بعملية تقسيم الأراضي، وتخطيطها لمشروعات المباني، وكل ما يتعلق بالتخطيط العمراني من حيث وجود مساحات خضراء وطرق واسعة وضوء وغيرها.

المسئولية الجنائية للمهندس أو المكتب الهندسي:

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف عما يرتكب من مخالفات يكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولا عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة.

مسئولية المهندس المصمم:

ويكون المهندس مسئولا عن سلامة العقار وأعمال التعلية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والموصفات الفنية.

وهو حكم يواكب نص المادة 652 من القانون المدني التي تجري على أن " إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميمات دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ، لم يكن مسئولا إلا عن العيوب التي أتت من التصميم.

كما أوجبت عليه الالتزام في إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المعمول بها وقت الإعداد، والقرارات الصادرة في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء، وقد قصد من هذا الحكم أن تكون القرارات المذكورة الصادرة وفقا للقانون رقم 6 لسنة 1964 ملزمة للمهندس المصمم حتى لو كان يصمم في مجال لا تسري فيه هذه القرارات وفقا للقانون المذكور، كما لو كان يقوم بالتصميم لحساب القطاع الخاص في وقت لم تنسحب فيه القرارات المذكورة على هذا القطاع، وذلك فيما لم يرد به نص خاص باللائحة.

مهندس الإشراف على التنفيذ:

متطلبات الإشراف على التنفيذ:

يكون المشرف على التنفيذ مهندس نقابي تخصص عمارة أو مدني أو مكتب هندسي بذات الفئة المتقدمة للترخيص والواردة بالمادة (126) من هذه اللائحة.

ويشترط أن تسند أعمال الإشراف على التنفيذ في حالتي التدعيم والترميم لمهندس إنشائي ذي خبرة لا تقل عن عشر سنوات.

فئات أعمال البناء ومتطلبات المهندسين والمكاتب الهندسية للتقدم لإستخراج تراخيص لهذه الأعمال:

تنقسم فئات أعمال البناء إلى:

فـئـة (أ): جميع الأعمال.

فـئـة (ب): - المباني السكنية التي لا يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق بها على 34م.

- المباني الإدارية أو التجارية التي لا يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق بها على 22م.

ويكون لأي مهندس نقابي له سجل هندسي التقدم لإستخراج التراخيص لأي من فئات الأعمال على أن يتم الاستعانة بالخبرات والتخصصات المطلوبة طبقاً لفئات الأعمال المتقدم لها.

تكون اشتراطات المهندسين ومتطلبات المكاتب الهندسية لاستخراج التراخيص طبقاً لفئات الأعمال على النحو الآتي:

أولاً: يشترط للتقدم للأعمال فئة (أ):

مهندس معماري نقابي لا تقل خبرته عن عشر سنوات.

مهندس مدني نقابي لا تقل خبرته عن عشر سنوات.

مهندس نقابي تخصص أعمال كهروميكانيكية.

ثانياً: يشترط في التقدم للأعمال فئة (ب):

أن يكون مهندس نقابي معماري أو مدني له سجل هندسي في مجال الهندسة المعمارية أو المدنية.

وفي حالة الأعمال المطلوب لها وثيقة تأمين يشترط للقيام بتقديم طلب الترخيص لأعمال الترميم أو التدعيم أو التعديل أن يتوفر للمهندس أو أحد المهندسين بالمكتب الهندسي خبرة لا تقل عن 10 سنوات.

العــقـوبة:

يعاقب المهندس أو الشخص المسئول في المكتب الهندسي القائم بأعمال الاعتماد على مخالفته لأحكام المادة من هذا القانون بالحبس، وغرامة لا تقل عن 5٪ (خمسة بالمائة) من قيمة الأعمال المرخص بها ولا تزيد علي 10٪ (عشرة بالمائة) من قيمة هذه الأعمال وذلك بحد أدني خمسين ألف جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين، ويحكم بإزالة المخالفات وتصحيح الأعمال المخالفة علي نفقة المخالف، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

وفي حالة العودة تكون العقوبة الحبس مدة لا تزيد علي خمس سنوات، ومثلي الغرامة المشار إليها في الفقرة الأولي، وفي حالة تكرار المخالفة تقضي المحكمة بشطب المهندس المخالف أو المكتب الهندسي الذي ارتكب المخالفة لصالحه أو من أحد العاملين لديه من سجلات نقابة المهندسين.

(سابعاً)

جريمة عدم تطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق

جرائم مخالفة اشتراطات الأمن والأمان

تنص المادة (49) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" يلتزم طالب الترخيص بتطبيق اشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الرحيق طبقا للكود المصري لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق ووفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون."

وتنص أيضاً المادة (105) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" يعاقب كل من يخالف أحكام المادتين رقمي (49، 50) من هذا القانون بالحبس أو الغرامة التي لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تزيد علي خمسين ألف جنيه، وفي جميع الأحوال يحكم بتصحيح الأعمال المخالفة علي نفقة المخالف. فإذا ترتب علي المخالف وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة لكل منهم تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد علي عشر سنوات، فضلا عن الغرامة بحديها الأدنى والأقصى المذكورتين."

وعلى ذلك يقع على طالب الترخيص والقائم بالأعمال مراعاة اشتراطات الأمن والأمان ضد الحريق والحوادث أثناء تنفيذ أعمال البناء وبعد التنفيذ لضمان سلامة المبنى والعاملين به والعمال بأن يقوم بتأمين المبنى ضد الحريق وأن يوفر الأمن والأمان لهذا المبنى.

العــقـوبة:

الحبس أو الغرامة التي لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تزيد عن خمسين ألف جنيه، وفي جميع الأحوال يحكم بتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف.

ظرف مشدد:

إذا ترتب على المخالفة وفاة شخص أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة لكل منهم تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات فضلاً عن الغرامة بحديها الأدنى والأقصى المذكورين.

(ثــامنـاً)

جريمة الامتناع أو التراخي في تركيب

المصعد في المبنى

تنص المادة (50) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" يلتزم طالب الترخيص بالعدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبني وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله واشتراطات التأمين علي الحوادث مع الالتزام بالمواصفات والاشتراطات الفنية الواردة بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيدروليكية في المباني، وذلك كله وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، علي أن يتم التركيب من خلال إحدى الشركات المتخصصة والمسجلة بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء."

وتنص أيضاً المادة 64 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

"تتبع في شأن ما يلزم من تعديل أو تحديث بالمصاعد ذات الإجراءات المقررة لإصدار شهادة صلاحية رخصة المبني للأشغال وفقا للقواعد التي تبنيها اللائحة التنفيذية لهذا القانون."

وتنص أيضاً المادة (105) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

"يعاقب كل من يخالف أحكام المادتين رقمي (49، 50) من هذا القانون بالحبس أو الغرامة التي لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تزيد علي خمسين ألف جنيه، وفي جميع الأحوال يحكم بتصحيح الأعمال المخالفة علي نفقة المخالف. فإذا ترتب علي المخالف وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة لكل منهم تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد علي عشر سنوات، فضلا عن الغرامة بحديها الأدنى والأقصى المذكورتين."

ويلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد في المبنى السكني الذي يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه 17 متراً وفي المباني غير السكنية الذي يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه 10 أمتار، وفي حالة تركيب المصاعد بالمبنى يجب ألا يقل عدد المصاعد وسعتها (الحمولة والسرعة) عما هو وارد بالمواصفات القياسية المصرية رقم 2636/ 1994 بشأن مصاعد الأفراد المقامة في مباني سكنية – التخطيط والاختيار والمواصفات العالمية في حالة عدم وجود مواصفات مصرية وكذا ما ورد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني وذلك طبقاً لسعة الإشغال بالمبنى.

وكذا ما ورد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني وذلك طبقاً لسعة الإشغال بالمبنى.

ويجب ألا تقل مساحة الصاعدة الصافية عن الحد الأدنى وألا تزيد عن الحد الأقصى طبقاً للحمولة وعدد الأشخاص كما يجب أن يزود المصعد بوسيلة لمراقبة الأحمال الزائدة داخل الصاعدة وذلك طبقاً لما هو وارد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني.

ويقصد بالمصاعد الكهربائية كل أداة كهربائية مصممة لنقل الأفراد ومهماتهم أو البضائع رأسيا إما بالصعود أو بالنزول، بواسطة صاعدة أو أرضية تتحرك آليا على دلائل في اتجاه رأسي بين مستويين أو أكثر. ولا يكون تركيب المصاعد صحيحا قانونا إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة المختصة بالمجلس المحلي وفقا للمواصفات والاشتراطات الفنية التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير، باعتبارها صاحبة الاختصاص والتقدير في تحديد عدد المصاعد اللازمة للتركيب كما أن تركيب المصعد يتم وفقا لإجراءات إدارية من بينها قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية وليس القانون الخاص كما كان.

هل هناك إلزام على مالك المبنى القديم بتركيب مصعد وفقاً لقانون المباني الجديد:

ليس هناك ما يمنع قانونا من تركيب المصعد بالمبنى القديم في حالة توافر عدة شروط أولها إذا كانت حالة المبنى فنيا تسمح بذلك أي التأكد من تحمل أساسات المبنى وهيكله الإنشائي والمعماري لهذا التركيب، وثانيها حصول المالك على ترخيص بتركيب هذا المصعد.

ويكون المالك هنا مخيرا بتركيب هذا المصعد من عدمه.

توفير أوضاع ملاك المباني التي بها مصاعد:

على الملاك أو ذوي الشأن في المباني التي بها مصاعد توفيق أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقاً لهذا القانون وهذه اللائحة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذه اللائحة.

ولا يعد بناء العقار بالتخصيص كالمصاعد:

ذهب الفقيه المصري أستاذنا الدكتور السنهوري واستقر القضاء على ذلك بأنه لا يعتبر بناء العقار بالتخصيص كالمصاعد، وعلى ذلك إذا أقام شخص مصعدا بدون ترخيص وكان قد استخرج ترخيصا للبناء، فإن ذلك الفعل لا يخضع لقانون المباني بل يخضع للقانون الخاص به وهو القانون رقم 78 لسنة 1974 في شأن المصاعد الكهربائية، وبالتالي يعاقب كل من يقوم بتركيب مصعد أو إجراء تعديل في مصعد أو تشغيله بدون ترخيص طبقا للقانون الخاص به وهو قانون المصاعد، ولقد نصت المادة (3) من ذلك القانون على أنه " لا يجز تركيب مصعد إلا بعد الحصول على الترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلي وفقا للمواصفات والاشتراطات النية التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير "، ولقد صدر قرار وزير الإسكان والتعمير رقم 241 لسنة 1975 باللائحة التنفيذية وعمل به من تاريخ نشره، ولا يقدح في ذلك ما نصت عليه المادة 11 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 من أنه " يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد في المبنى الذي يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه 16 مترا، وذلك وفقا لقانون المصاعد الكهربائية رقم 78 لسنة 1974 واللوائح المنفذة له وكذلك وفقا للمعايير المبينة لقرار وزير الإسكان رقم 1094 لسنة 1969 بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية في المباني، والحالة الوحيدة التي يمكن أن يقدم الشخص للاتهام طبقا لقانون المباني هي حالة مخالفة اشتراطات البناء المنصوص عليها في المادة 42 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 106 لسنة 1976 حيث نصت على أنه " كما لا يجوز إقامة السلالم أو مصاعد أو أي منشآت يكون من شأنها تقليل كمية الضوء أو التهوية في الأفنية أو إنقاص أبعادها

أو مساحتها عن الحدود الدنيا المنصوص عليها في المادة 41، ففي هذه الحالة يقدم الشخص للاتهام بتهمة مخالفة الاشتراطات وذلك إذا أقام المصعد بحيث أنقص من كمية الضوء أو التهوية في الأفنية أو نقص من الأبعاد أو المسافة عن الحدود الدنيا لها، وقد يقدم شخص لهذا الاتهام السابق ومع ذلك يكوم قد استخرج ترخيصا للمصعد، وقد يقدم للاتهامين إذا لم يكن قد استخرج ترخيصا خاصا للمصعد وفقا لقانون المصاعد الكهربائية. (الدكتور حامد الشريف - المرجع السابق)

وتكاليف المصعد تكون قاصرة على الشقق المنتفعة فقط، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"تكاليف تشغيل وصيانة المصعد لا يتحمل بها أصحاب الشقق الواقعة بالدور الأرضي وأصحاب الشقق المقيمين بالخارج ولو كانت شقتهم بالدور الأخير أعلى العمارة، ماداموا غير منتفعين، فتوزيع تكاليف تشغيل المصعد تكون قاصرة على الشقق المنتفعة به فقط." (الطعن رقم 3492 لسنة 62ق جلسة 2000/3/23)

وتقع المسئولية الجنائية والمدنية على صاحب المصعد، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"قيام شركة المصاعد بالصيانة والإصلاح اللازمين لتشغيل المصعد مقابل جعل مادي تتقاضاه من الطاعنة (مالكة المصعد) شهيا ليس من شأنه إخراج المصعد من السلطة الفعلية للطاعنة أثره بقاؤه في حراستها عدم انتقال الحراسة إلى شركة المصاعد مؤداه مسئولية مالكة المصعد عن الضرر الذي يحدثه المصعد (وهو ضرر مفترض طبقا للمادتين 78 مدني) انتفاء المسئولية بإثبات الطاعنة وقوع الضرر بسبب أجنبي لا يد لها فيه." (الطعن رقم 2286 لسنة 51ق جلسة 1990/10/18)

وفي حالة تركيب مصعد في مبنى قائم يضاف إلى مستندات ورسومات الترخيص الواردة بهذه اللائحة مقايسة تتضمن الأعمال وقيمتها.

وفي حالة طلب إنشاء مباني تشمل مصاعد أو تركيب مصعد في مبنى قائم يلزم تقديم الرسومات الهندسية المطلوبة والمعتمدة طبقاً للقانون ومستندات الترخيص المطلوبة في هذه اللائحة وبما لا يتعارض مع أية اشتراطات أخرى للمبنى مع تقديم الحسابات اللازمة وذلك طبقاً لما هو وارد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني.

إضافة إلى ما ورد بالكود المصري للمصاعد يتعين قبل البدء في تركيب المصعد تقديم الآتي للجهة الإدارية:

عقد تركيب المصعد من إحدى شركات المصاعد المتخصصة معتمد من اتحاد المقاولين وصورة من تصريح مزاولة المهنة للشركة.

صورة بطاقة قيد وتصنيف شركة المصاعد بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

ملف المواصفات الفنية والرسومات الهندسية لإنشاء المصعد ونسخ من شهادة اختبارات الطراز للمكونات.

نوتة حسابية متضمنة حسابات دلائل الحركة وحساب معامل أمان الحبال وحسابات الجر والضغط النوعي وحسابات مخمدات البئر.

ويلتزم المهندس المشرف بتقديم الآتي للجهة الإدارية:

شهادة صلاحية تشغيل المصعد بعد تركيبه بمبنى جديد أو مبنى قائم أو تحديث المصعد أو تعديله وتكون معتمدة من شركة المصاعد وتفيد تحقيق المصعد لمتطلبات الكود المصري للمصاعد ومدون بها الرقم المسلسل للمصعد.

إقرار من المنشأة بتدريب الأشخاص الذين يخصصهم مالك المبنى أو اتحاد الشاغلين "حسب الأحوال" لتولي إخراج الركاب من المصعد في حالة تعطله بين الأدوار.

تقديم ما يفيد قيام المنشأة بالتأمين ضد مخاطر الحوادث عن كل حادثة تؤدي إلى العجز أو الوفاة والتأمين على الممتلكات عن كل حادثة تؤدي إلى الإضرار بالممتلكات بقيمة غير محدودة.

ويلتزم المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال بالآتي:

التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها في مجال إنشاء وتشغيل المصاعد والمقيدة بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية وتلتزم المنشأة بأعمال الصيانة وفحص واختبار المصعد وتقديم شهادة معتمدة وذلك على أن يكون مدون بها الرقم المسلسل للمصعد.

تثبيت لوحة داخل كابينة المصعد في مكان ظاهر مدون بها بيانات المصعد وهي: تاريخ إنشاء المصعد، الرقم المسلسل للمصعد، اسم الشركة المسئولة عن الصيانة، تاريخ سريان شهادة تشغيل المصعد.

إبلاغ الجهة الإدارية المختصة عن أي تغيير يطرأ على بيانات المصعد وذلك خلال موعد أقصاه أسبوعان من تاريخ التغيير.

التبليغ الفوري للمنشأة المختصة بالصيانة عن الأعطال في المصعد وإيقاف المصعد إذا لزم الأمر لتقوم بالإصلاح اللازم.

تجديد شهادة تشغيل المصعد كل ثلاث سنوات.

ولا يجوز لأي شخص أو شركة أو مؤسسة أو جهة إنشاء – تجميع – استبدال- تحديث – صيانة – تشغيل أو إصلاح المصاعد أو المشايات الكهربائية أو السلالم الكهربائية بالمباني دون الحصول على ترخيص مزاولة أعمال مصاعد ساري المفعول من الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

إلغاء القانون رقم 78 لسنة 1974 الخاص بالمصاعد الكهربائية:

ألغى قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 القانون رقم 78 لسنة 1974 بشأن المصاعد الكهربائية بمادته الثالثة من قانون الإصدار وحل محله نصوص بديلة في قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية والصادرة تحت رقم 144 لسنة 2009.

العــقـوبة:

1- الحبس:

الحبس من 24 ساعة إلى ثلاث سنوات.

2- الغرامة:

الغرامة لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه.

ولا يجوز الجمع بين الغرامة والحبس لأنهما عقوبتان خياريتان لا يجوز الجمع بينهما في جريمة واحدة.

3- الظرف المشدد للعقوبة:

أ- وفاة شخص أو أكثر.

ب- إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بعاهة مستديمة كل منهم والعقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات فضلاً عن الغرامة بحديها الأدنى والأقصى المذكورين.

4- التصحيح:

يحكم بتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف.

(تاسعاً)

جرائم الإخلال بمهام الوظيفة

1- جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة

بالفقرة الثانية من المادة 17 من قانون المباني الجديد

تنص الفقرة الثانية من المادة (17) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" وفي جميع الأحوال لا يجوز للوحدات المحلية إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء وإصدار الترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلي معتمد وذلك دون الإخلال بأحكام (المادة 15) من هذا الباب."

ويمكن تعريف هذه الجريمة بأنها عمل إيجابي من جانب الموظف المختص بإصدار بيان عن موقع البناء المراد ترخيصه لصلاحيته للبناء وإصدار ترخيص بالبناء بالرغم من عدم وجود المخطط التفصيلي المعتمد.

أركان هذه الجريمة:

تتمثل أركان هذه الجريمة في ثلاث أركان مادية وهي:

الركن المادي الأول:

إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء، فقد يكون الموقع المراد البناء عليه من المناطق المحظور البناء عليها وبالتالي لا يجوز إعطاء أي بيان بخصوص هذا الموقع، ومن ثم حظر إعطاء الترخيص لهذا الموقع.

الركن المادي الثاني:

إصدار الترخيص، فمجرد إصدار الترخيص يترتب عليه اكتمال الركن المادي الثاني لهذه الجريمة.

الركن المادي الثالث:

عدم وجود مخطط تفصيلي معتمد.

وقد جاء بالمادة (13) من اللائحة التنفيذية أن:

"يتكون مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية من خرائط وتقارير طبقاً لما ورد بدلائل الأعمال الصادرة عن الهيئة العامة للتخطيط العمراني ويراعى في إعدادها على الأخص الخطوات التالية:

1- الإعداد:

تقوم الهيئة بمخاطبة المحافظ المختص لتيسير مهمة المتعاقد معه المكلف من قبل الهيئة لإمداده بكل البيانات السكانية والاجتماعية والعمرانية والاقتصادية والبيئية والبنية الأساسية المتاحة، بالإضافة إلى خرائط التطور العمراني للمدينة أو القرية، الحيز العمراني المعتمد، كردون المدين أو القرية وغير ذلك من الخرائط الأساسية.

ويعد المتعاقد معه برنامجاً زمنياً لإعداد المخطط على أن تخطر به المركز الإقليمي والإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية ومجلس المدينة أو القرية المراد إعداد التخطيط لها وذلك بالطرق المنصوص عليها في كراسة الشروط على أن يرتبط البرنامج الزمني بالمدة الزمنية للتعاقد والمراحل الزمنية لإعداد المخطط الاستراتيجي العام.

2- تحديد الوضع الراهن:

يتم إعداد دراسات الوضع الراهن وفقاً لما يلي:

الدراسات العمرانية وتشمل الدراسات الخاصة بالتطور التاريخي واستعمالات الأراضي بما في ذلك تحديد العقارات ذات القيمة المتميزة والتي تم حصرها بمعرفة لجان حصر العقارات طبقاً لأحكام القانون 144 لسنة 2006 في شان تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، واستعمالات المباني وحالتها وتوزيع الخدمات وتوزيع المؤسسات والأنشطة الاقتصادية وفقاً للنوع والارتفاعات وتقسيم المناطق طبقاً للكثافات السكانية وملكيات الأراضي الفضاء المتاحة للتنمية سواء الامتداد أو بالمناطق داخل المدينة، وتحديد المناطق غير المخططة ودراسة المدينة أو القرية وعلاقتها ودورها الإقليمي بما يحيط بها من مدن وقرى.

الدراسات الاقتصادية وتشمل جوانب الاقتصاد المحلي المختلفة ومنها دراسة الموارد الطبيعية والإمكانات الإنمائية بها وتداول الخامات والموارد المختلفة وتحديد أهم الأنشطة الاقتصادية الرسمية وغير الرسمية، وتقديرات فرص العمل والمؤسسات ومتوسطات الدخول والإنفاق، بالإضافة إلى رصد جميع القضايا الاقتصادية بالمدينة أو القرية.

دراسات البنية الأساسية وتشمل دراسة شبكات الطرق والكهرباء والتغذية بمياه الشرب والصرف الصحي وغيرها من المرافق والبنية الأساسية.

الدراسات الاجتماعية وتشمل دراسات الخدمات الاجتماعية والدراسات السكانية ومنها تطور نمو السكان وخصائصهم والكثافات السكانية وتطورها والتركيب الاجتماعي والاقتصادي لسكان المدينة أو القرية والخدمات الاجتماعي القائمة والمستهدفة في التعليم والصحة والشباب والرياضة والأمومة والطفولة والدينية والاجتماعية والبريد والاتصالات والخدمات الأمنية.

تحديد أوجه القصور ومجالات التميز والبرامج الحالية والمشروعات الجارية في المجالات التنموية المختلفة ويتم تحديد المشروعات والمبادرات المحلية الرائدة المطلوب استمرارها وتعزيزها في المستقبل.

ويلزم أن تتناول دراسات الوضع الراهن المشار إليها تأثيرها على الجوانب الآتية:

حماية البيئة العمرانية وما تتضمنه من جوانب مختلفة وتحديد الأثر البيئي لهذه القطاعات على السكان.

المرأة والفقراء والمهمشين وتحديد احتياجاتهم من الإسكان والمرافق والبنية الأساسية والخدمات الاجتماعية.

الاقتراحات الخاصة بتطوير مشاركة المجتمع المدني والإدارة المحلية وتحديد دور كل من المجلس الشعبي المحلي ومجلس المدينة أو القرية والمجتمع المدني في هذه الاقتراحات.

3- صياغة الرؤية المستقبلية:

يشمل التقرير صياغة رؤية مستقبلية للمدينة أو القرية على المدى الزمني للمخطط عمرانياً واجتماعياً واقتصادياً وبنية أساسية وبيئياً، وتحديد الأهداف والاستراتيجيات والبرامج والمشروعات ذات الأولوية التي تحقق هذه الرؤية أخذاً في الاعتبار التقرير المقدم من الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.

4- مشروع المخطط الاستراتيجي العام:

تتبع كافة الخطوات المبينة بدليل إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية المعد من الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ويعتبر من أهم مخرجاته على الأقل ما يلي:

وضع المخطط الاستراتيجي على المدى القصير والمتوسط، والبعيد (سنة الهدف) للجوانب التنموية المختلفة للمدينة أو القرية وموضحاً على خرائط المخطط والحيز العمراني مناطق الاستعمالات الآتية:

المناطق السكنية.

المناطق الأثرية.

المناطق ذات القيمة المتميزة.

مناطق وسط المدينة.

المناطق السياحية.

المناطق الصناعي.

المناطق الحرفية.

المناطق التجارية.

مناطق إعادة التخطيط.

المناطق غير المخططة.

مناطق الامتداد.

غير ذلك من المناطق التي يرى القائم على إعداد المخطط تحديدها.

على أن يتم عرض اقتراح المناطق السياحية والصناعية والتجارية على الجهة الإدارية المختصة بالنشاط لأخذ رأيها في إقامة المشروعات التي تتلائم مع طبيعة المدينة أو القرية.

وعلى أن يشتمل المخطط على آليات وبرامج التنفيذ ومصادر تمويل المشروعات ذات الأولوية الواقعة بإحدى هذه المناطق.

وضع الحيز العمراني للمدينة أو القرية حتى سنة الهدف.

وضع مخطط استعمالات الأراضي لجميع الاستعمالات الحالية والمستقبلية حتى سنة الهدف موضحاً الاستعمالات المسموح بها.

الاشتراطات التخطيطية والبنائية التي تحدد أهم السمات العمرانية للمناطق ومنها على الأخص توضيح الكثافة السكانية الإجمالية للمدينة أو القرية على أن يراعى في تحديد الكثافة السكانية ما يلي:

المدن والقرى المحاطة بالأراضي الزراعية أو المحددات الطبيعية.

المدن والقرى والمجتمعات العمرانية الجديدة التي تنشأ في الأراضي الصحراوية.

المدن والقرى ذات الطبيعة الخاصة مثل الواقعة بالمحافظات الحدودية أو المتاخمة لمنشآت أو مرافق عسكرية.

هـ- تحديد الكثافة البنائية وعلاقتها بالكثافة السكانية، الارتفاعات وغير ذلك من الاشتراطات البنائية التي يرى القائم على أعمال التخطيط ضرورة ارتباطها بالاشتراطات التخطيطية للمدينة أو القرية.

أما بالنسبة للعزب والكفور والنجوع التابعة للوحدات المحلية فتقتصر مكونات المخطط الاستراتيجي لها على ما يلي:

تحديد الحيز العمراني حتى سنة الهدف مبيناً مواقع الامتداد العمراني المستقبلي ومناطق الخدمات الأساسية إن وجدت.

تحديد الاشتراطات التخطيطية والبنائية لها وفقاً لما يرد بالمخطط الاستراتيجي العام للقرى التابعة لها هذه العزب أو النجوع أو الكفور.

حالات انتفاء الجريمة:

وفي حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الإستراتيجية العامة، تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع قواعد واشتراطات مؤقتة لمخططات تفصيلية لتنظيم العمران خلال شهرين من صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد العرض علي المجلس الشعبي المحلي، وبعد التنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع، ويعمل بهذه القواعد والاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد واعتماد المخططات المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

وتقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع اشتراطات بنائية مؤقتة للمناطق القائمة التي لم تحدد لها اشتراطات بنائية وعلي الأخص خطوط التنظيم للشوارع وارتفاعات المباني بما يحقق متطلبات الإضاءة والتهوية والطابع المعماري والعمراني ومتطلبات الدفاع المدني والإطفاء ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة والاشتراطات البيئية طبقا للكثافات البنائية التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلي للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصي ستة وثلاثين مترا، وتسري هذه الاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد المخططات الإستراتيجية والتفصيلية المشار إليها واعتمادها.

العقــوبة:

الحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ويجوز الحكم بالعزل من الوظيفة وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

2- جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة

بالفقرة الثانية من المادة 18 من قانون المباني الجديد

تنص الفقرة الثانية من المادة 18 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" ولا يجوز للجهات الحكومية الإعلان عن أي من مشروعات تقسيم الأراضي أو التعامل علي قطعة أرض من أراضي المشروع أو جزء منه إلا بعد صدور قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان."

أركان هذه الجريمة:

يتمثل الركن المادي في هذه الجريمة من عدة أفعال:

أولـهـا: الإعلان عن أي مشروع تقسيم للأراضي.

والثـاني : التعامل على قطعة أرض لمشروع بأي طريق أو جزء من المشروع.

والثالث : عدم صدور قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان. وهذا العنصر هو العنصر الرئيسي والأساسي في هذه الجريمة.

القصد الجنائي:

يجب أن يتوافر القصد الجنائي في حق المتهم بعنصريه العلم والإرادة.

العـقــوبة:

ذات عقوبة الجريمة السابقة.

3- جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة

بالمادة 29 فقرة (جـ)

وتتمثل هذه الجريمة في عدم الالتزام بالأسس والمعايير والدلائل لأعمال التنسيق الحضاري التي يتولى اعتمادها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية عند إصدار التراخيص للأعمال ذات الصلة بالتنسيق الحضاري.

وقد نصت المادة (29) فقرة (جـ) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" ج) وضع الأسس والمعايير والدلائل لأعمال التنسيق الحضاري التي يتولى اعتمادها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويجب علي الجهات الإدارية المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص للأعمال ذات الصلة بالتنسيق الحضاري، وذلك طبقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والاشتراطات المقررة لإصدار التراخيص."

وقد نصت اللائحة التنفيذية رقم 144 لسنة 2009 لقانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" يشترط الالتزام بتطبيق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضاري التي يضعها الجهاز ويعتمدها المجلس الأعلى عند إصدار التراخيص في حالات المباني الحديثة، والتعديلات الكلية والجزئية في المباني القائمة، وإعادة البناء، وكذلك عند تنفيذ عناصر تشكيل الفراغات العمرانية كالطرق والأرصفة."

وتطبق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضاري التي يضعها الجهاز عند إصدار التراخيص في المدن والأحياء والتجمعات العمرانية الجديدة سواء تلك التي تقيمها الدولة أو القطاع الخاص، ويشمل ذلك الأرصفة ومسارات المشاة، وغير ذلك مما هو مذكور في أدلة التنسيق الحضاري.

العـقــوبة:

الحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. ويجوز الحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

4- جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة (32)

تنص المادة (32) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" تطبق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضاري التي يضعها الجهاز عند إصدار التراخيص في المدن والأحياء والتجمعات العمرانية الجديدة سواء تلك التي تقيمها الدولة أو القطاع الخاص، ويشمل ذلك الأرصفة ومسارات المشاة، وغير ذلك مما هو مذكور في أدلة التنسيق الحضاري."

وتنص المادة 80 من اللائحة التنفيذية رقم 144 لسنة 2009 لقانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" يقوم الجهاز بتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة طبقاً للأسس والمعايير التي يضعها للحفاظ عليها، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

على أن يراعى في تحديد تلك المناطق أن يتحقق فيها عنصر أو أكثر من العناصر التالية:

أن تكون المنطقة ذات طابع عمراني متميز أو تعبير جمالي أو ذات شبكة طرق أو نسيج عمراني يمثل أحد مراحل النمو العمراني أو التطور التاريخي.

أن تكون بالمنطقة مبان أثرية وفقاً للقانون رقم (117) لسنة 1983 بشأن حماية الآثار أو مبان ذات طراز معماري متميز وفقاً للقانون رقم (144) لسنة 2006 بشأن تنظيم هدم المباني غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، وأن تكون مؤثرة في الطابع العمراني للمنطقة ككل.

أن تكون مرتبطة بأحداث ثقافية أو تاريخية أو سياسية أو عسكرية، أو معبرة عن قيم اجتماعية أو اقتصادية أو فنية أو وظيفية، أو أن تحتوي على دلالات أو معلومات تاريخية أو علمية ثابتة في أحد المجالات المذكورة.

أن تكون مرتبطة بحدث هام أو شخصيات مما أثر بوضوح في تاريخ الدولة.

أن تكون المنطقة محوراً أو مساراً للحركة يصل إلى مناطق أ، مبان أو استعمالات مهمة أو ذات قيمة متميزة.

أن تمثل منطقة حضارية ذات ثقافة وطبيعة متميزة تخص مجموعة بشرية تاريخية أو حاضرة.

أن تكون منطقة ذات قيمة طبيعية تتصف بمعالم جمالية أو تشكيلات طبيعية أو جيولوجية متميزة، أو أن تكون أحد مواقع المحميات الطبيعية وفقاً لقانون المحميات رقم (102) لسنة 1983، وقانون البيئة رقم (4) لسنة 1994."

ويراعى عند إصدار تراخيص الهدم أو التنكيس أو تنفيذ التعديلات الداخلية في المباني ذات القيمة المتميزة الالتزام بما يلي:

إمكانية الحفاظ على الواجهة ذات العناصر المعمارية المتميزة مع هدم باقي المبنى كلياً أو جزئياً حسب الحالة، وذلك للحفاظ على الطرز المعمارية المتميزة للمباني والمناطق.

اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على سلامة المبنى المتميز في حالات هدم أو تنكيس أو بناء مبان مجاورة له حتى لا يتأثر المبنى المتميز بهذه الأعمال.

ويراعى عند إصدار تراخيص البناء الالتزام بما يلي:

استكمال واجهات المبنى بما يغطي العناصر الإنشائية والتركيبات المختلفة غير المكتملة والظاهرة للعيان من الشارع.

مراعاة عدم تنافر لون أو ألوان واجهات المبنى مع ألوان الواجهات المحيطة، بما يحقق الإحساس بالجمال للحفاظ على الطابع المعماري والعمراني للمنطقة.

إيجاد الحلول المناسبة لمنع تشويه الواجهات الرئيسية للمباني بالتركيبات الصناعية أو أعمال الكهرباء مثل أجهزة التكييف والهوائيات الأرضية والفضائية، ومواسير الصرف والتغذية.

العـقــوبة:

الحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. ويجوز الحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات

5- جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة 36 و 37

تنص المادة 36 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" مع مراعاة أحكام القانون رقم 66 لسنة 1956م في شأن تنظيم الإعلانات يقوم الجهاز بوضع أسس ومعايير الإعلانات واللافتات وأماكنها وأنواعها وأحجامها ومساحتها، ويصدر بذلك قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقا للاشتراطات المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون، وعلي الإدارات المحلية والجهات المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص."

وتنص أيضاً المادة 37 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" لا يجوز الترخيص بوضع أية إعلانات أو لافتات أو ملاصقات أو الإعلان سواء بالكتابة أو بالرسم أو بأي وسيلة أخرى تخالف أسس ومعايير الإعلانات الواردة بالمادة السابقة في الأماكن الآتية:

1) الفراغات العمرانية والشوارع والميادين أو علي المباني أو المواقف أو محطات ووسائل النقل العام سواء في المدن أو القرى.

2) فوق الأسطح وعلي واجهات المباني الأثرية والمباني والمنشآت والحدائق ذات القيمة المتميزة.

3) المحيط العمراني للمباني الأثرية والمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة.

4) المناطق الأثرية وذات القيمة المتميزة والمحميات الطبيعية والحضارية.

5) فوق وعلي واجهات المباني العامة وأجزائها وأسوارها.

6) النصب التذكارية والتماثيل والنافورات.

7) فوق الكباري والجسور ومداخل الأنفاق والطرق السريعة.

8) المحاور البصرية المرتبطة بمعالم أثرية أو مبان أو منشآت ذات قيمة متميزة.

9) الأماكن والمحاور المرورية التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد أخذ رأي المجلس الشعبي المحلي للمحافظة."

وقد نصت المادة 89 من اللائحة التنفيذية رقم 144 لسنة 2009 لقانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" يجب الحصول على موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري قبل وضع أي عمل فني في فراغ عام، وذلك لضمان تناسق العمل مع محيطه العمراني وعدم استغلال العمل الفني في الدعاية والإعلان."

وتنص أيضاً المادة 90 من اللائحة التنفيذية رقم 144 لسنة 2009 لقانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

"مع تطبيق أسس ومعايير الإعلانات الواردة في الدليل الخاص بها، والصادرة عن الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، يراعى عند إصدار تراخيص الإعلانات ما يلي:

مراعاة الآداب العامة واحترام الأديان، وألا يتناقض الإعلان في شكله ومضمونه مع المحيط العمراني له.

يحظر وضع أي إعلان أو دعاية على الأعمال الفنية العامة.

عدم تثبيت أي إعلانات أو لافتات بأي شكل أعلى أو على واجهات المباني المسجلة كطراز معماري متميز طبقاً للقانون رقم (144) لسنة 2006 المشار إليها.

يحظر وضع أي إعلان في وسط أي ميدان، لمنع ارتباط اسم الميدان أو عناصره المعمارية والعمرانية بأي منتج تجاري.

عدم وضع أي إعلانات أو لافتات تعوق رؤية واجهات المباني من الشارع.

عدم وضع إعلانات أو لافتات على واجهات المباني ذاتها، وإعادة تنظيمها وتنسيقها على مداخل المباني بما لا يعوق الحركة.

عدم بروز واجهات المحلات التجارية عن خط تنظيم واجهة المبنى، ومراعاة التناسق في الألوان والخامات بين واجهات المحلات المتجاورة ولوحاتها الإعلانية، وعدم تنافر واجهة المحل التجاري أو لوحته الإعلانية مع واجهة المبنى وطرازه المعماري، وعدم تجاوز واجهة المحل المساحة المخصصة له.

ضرورة كتابة أي إعلان أو لافتة إعلامية وواجهات المحلات وأسماء المكاتب والشركات باللغة العربية أولاً، ويمكن تكرار الكتابة بأية لغة أخرى وذلك التزاماً بأحكام قانون الإعلانات رقم (66) لسنة 1956."

العقـوبة:

الحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. ويجوز الحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

7- جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة 39

تنص المادة 39 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئيا أو كليا أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول علي ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في الفقرة الأولي إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقه مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد إخطار الحريق.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون تلك الاشتراطات والالتزامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه."

العقـوبة:

الحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. ويجوز الحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

8- جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة 44

تنص المادة 44 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي وقف الترخيص بالبناء في المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقا لغرض قومي أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط، علي ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية.

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب بناء علي اقتراح المحافظ المختص مد الوقف لمدة أو لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها بما لا يزيد علي سنتين.

وعلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وقف إصدار الترخيص، وعدم إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر بها قرار الوقف."

ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إصدار أي بيان بصلاحية الموقع للبناء تحت أي ظرف من الظروف من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر بها قرار الوقف.

وبالتالي الموظف الذي يخل بمهام هذه الوظيفة بإصدار أي بيان والسالف ذكره يتوافر في حقه أركان الجريمة.

العقــوبة:

الحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. ويجوز الحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

9- جريمة الإخلال بمهام

الوظيفة الواردة بالفقرة الثالثة من المادة 62

لا يجوز للجهات القائمة علي شئون المرافق تزويد العقارات المبينة أو أي من وحداتها بخدمات إلا بعد إيداع شهادة صلاحية المبني ومرافقه للأشغال بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة رخصة تشغيل للمبني، وتلتزم الجهة الإدارية بإصدار خطابات لتوصيل المرافق في مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع الشهادة، وذلك كله وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

العـقــوبة:

الحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. ويجوز الحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

10- جريمة الإخلال بمهام الوظيفة

الواردة بالمادة 96

تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في أحوال الخطر الداهم بإخلاء العقار، وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الإداري واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير إلا في حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل، فيكون لها في هذه الحالة الحق في إخلائه فورا.

كما يكون لها في حالة الضرورة القصوى هدم العقار جزئيا أو كليا بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار.

العـقــوبة:

الحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. ويجوز الحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

11- جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة

بالفقرتين الثالثة والرابعة من المادة 113

تنص المادة 113 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

"يكون للعاملين بجهاز التفتيش الفني علي أعمال البناء صفة مأموري الضبط القضائي، ويصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان.

كما يكون للمهندسين العاملين بالإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة مأموري الضبط القضائي وذلك بالنسبة للجرائم التي تقع في دوائر اختصاصهم بالمخالفة لأحكام هذا القانون، ويكون لهم بمقتضي ذلك حق دخول مواقع الأعمال، وإثبات ما يقع بها من مخالفات، واتخاذ الإجراءات المقررة في شأنها.

وعلي الأشخاص المشار إليهم في الفقرة السابقة التنبيه كتابة علي المرخص إليهم والمشرفين علي التنفيذ إلي ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال بشروط الترخيص.

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ الاشتراطات التخطيطية والبنائية وشروط الترخيص وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق، واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية، ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأي عقبات في سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون."

وسوف نلقي الضوء على اختصاص مأموري الضبط القضائي بصفة عامة وكذا المحدد نوعياً ومكانياً كما يلي:

اختصاص مأموري الضبط القضائي بصفة عامة :

قسم قانون الإجراءات الجنائية رجال الضبط القضائى – وعلى ما نصت عليه المادة 23 من هذا القانون إلى ثلاث فئات.......... هي :

(أ) مأموريات الضبط القضائى ذو الاختصاص العام نوعيا ومكانيا :

وتختص هذه الفئة بإجراء الاستدلال في شأن أية جريمة، مهما كان نوعها وأيا كانت طبيعتها، وذلك على مستوى إقليم الجمهورية كله.

وتضم الفئة المذكورة مدير وضباط إدارة مباحث أمن الدولة وفروعها بمديريات الأمن، مديرو الإدارات والأقسام ورؤساء المكاتب والمفتشون والضباط وأمناء الشرطة والكونستبلات والمساعدون وباحثات الشرطة العاملون بمصلحة الأمن العام وفى شعب البحث الجنائى بمديريات الأمن، ضباط مصلحة السجون، مديرو وضباط الإدارة العامة لشرطة السكة الحديد والنقل والمواصلات، قائد وضباط أساس هجانة الشرطة، ومفتشو وزارة السياحة.

(ب) مأمورو الضبط القضائى ذو الاختصاص العام نوعيا والمحدد مكانيا :

وتختص هذه الفئة بإجراء الاستدلال فى شأن أية جريمة تقع فقط فى دوائر اختصاص أعضائها المكانى.

وتضم الفئة المذكورة أعضاء النيابة العامة ومعاونوها، ضباط الشرطة وأمناؤها، الكونستبلات والمساعدون، رؤساء نقط الشرطة، العمد ومشايخ الخفراء، نظار ووكلاء محطات السكك الحديدية الحكومية، ثم مديرو الأمن بالمحافظات ومفتشو مصلحة التفتيش العام بوزارة الداخلية إذا أرادوا الأعمال التي يقوم بها مأمورو الضبط القضائى فى دوائر اختصاصاتهم.

(ج) مأمورو الضبط القضائى ذو الاختصاص المحدد نوعيا ومكانيا :

وينحصر اختصاص أعضاء هذه الفئة فى ضبط جرائم محددة على سبيل الحصر، وداخل نطاق إقليمي محدد كذلك.

ومن أمثلة هؤلاء مهندسو التنظيم، مفتشو الصحة، بعض موظفى الجمارك، ورؤساء مكاتب السجل التجارى، ويجوز بقرار من وزير العدل - بالاتفاق مع الوزير المختص - تخويل بعض الموظفين صفة مأمورية الضبط القضائى بالنسبة إلى الجرائم التى تقع فى دوائر اختصاصهم وتكون معلقة بأعمال وظائفهم.

اكتساب المهندسين القائمين بأعمال التنظيم وغيرهم من المهندسين صفة الضبطية القضائية :

منحت الفقرة الأولى من المادة 113 من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 صفة الضبطية القضائية للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرارا من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان، وأصبح لهم حق مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصا بها وإثبات ما يقع من مخالفات لأحكام هذا القانون وذلك درء لأية شبهة قد تثار في هذا الصدد.

وعلى هؤلاء الأشخاص المذكورين التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال لشروط الترخيص.

وأوجبت الفقرة الرابعة من المادة على هؤلاء الأشخاص متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأي عقبات في سيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية.

وقد نصت اللائحة التنفيذية على متابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الإدارية على النحو التالي :

يتولى المهندس المسئول بالجهة الإدارية المختصة مسئولية المرور على مواقع الأعمال، ومتابعة ما يجري من أعمال ومدى مطابقتها للتقارير الدورية المقدمة والتراخيص المنصرفة، وعليه إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التي تكشفت له أثناء المرور في السجل الذي يسلم له، ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التي تكشفت له على وجه التحديد، وما اتخذ في شأن كل منها من إجراءات وعلى وجه الخصوص التأكد من الآتي:

صدور تراخيص بالأعمال من عدمه.

قيام المهندس المشرف بالإشراف على تنفيذ الأعمال.

سريان وثيقة التأمين.

مطابقة الأعمال للترخيص الصادر عنها والرسومات المرفقة به.

الالتزام بتنفيذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ.

تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال.

ويتعين على مهندس الجهة الإدارية عرض السجل يومياً على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون، ويعاد يومياً إلى المهندس لاتخاذ اللازم في ضوء تأشيره الرئيس المختص، على أن يتضمن سجل الأحوال التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يوصى بها جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته.

وفي حالة وجود مخالفات على مهندس الجهة الإدارية اتخاذ الإجراءات التالية:

التنبيه كتابة للمخالف بوجود مخالفات وإعطائه مهلة لتصحيح الأعمال في خلال 15يوم.

تحرير قرار إيقاف أعمال بعد انتهاء المهلة بالبند رقم 1 وطبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

تحرير محضر مخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

تحرير محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح أو إزالة أعمال مخالفة وذلك طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

تحرير محضر استئناف أعمال في حالة استئناف الأعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

تحرير قرار تصحيح أو إزالة للأعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

تثبيت لافتة بالمخالفات طبقاً للنموذج المرفق بهذه الأحكام.

متابعة إعلان ذوي الشأن بالقرارات الصادرة عن الأعمال المخالفة.

إبلاغ رئيس الجهة الإدارية بأية عقبات في سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الأعمال المخالفة.

ويتولى جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء التفتيش والرقابة والمتابعة على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة للتنمية الصناعية والتجمعات السكنية التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص فيما يتعلق بإصدار تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

ويتولى الجهاز سنوياً تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المباني بجميع أنواعها ولمختلف محافظات الجمهورية على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان باعتماد هذه الأسعار.

اختصاص جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة:

يختص جهاز التفتيش الفني علي أعمال البناء بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة علي جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في جميع أنحاء الجمهورية.

وعلي الجهات الإدارية المختصة أن تضع جميع المستندات والبيانات تحت طلب لجان التفتيش المختصة من الجهاز، وتنفيذ جميع التوصيات والقرارات التي يصدرها الجهاز ولجانه المختصة.

العـقــوبة:

الحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. ويجوز الحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

(عاشراً)

جرائم مخالفة المادة 18 من قانون المباني الجديد

(1) جريمة حظر الإعلان عن أي مشروع من مشروعات

تقسيم الأراضي أو التعامل على قطعة أرض من أراضي المشروع أو جزء منه

تنص الفقرة الأولى من المادة (18) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" يحظر الإعلان عن أي مشروع من مشروعات تقسيم الأراضي أو التعامل علي قطعة أرض من أراضي المشروع أو جزء منه إلا بد أن يودع صاحب الشأن بمديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص صورة مصدقا عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم."

أركان الجريمة:

يتمثل الركن المادي في هذه الجريمة في عدة أفعال:

أولـها: هو الإعلان عن أي مشروع من مشروعات تقسيم الأراضي.

والثـاني : التعامل على قطعة أرض من أراضي المشروع أو جزء منه.

والثالث : هو عدم إيداع صاحب الشأن بمديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص صورة مصدقاً عليها من القرار السابق باعتماد المشروع ومرفقاته للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

وعلى ذلك، تقع الجريمة إذا توافر الركن المادي فيها بعناصرها الثلاثة سالفي الذكر، ولا تقع هذه الجريمة إذا تم إيداع القرار السابق باعتماد المشروع ومرفقاته بمديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري وكانا غير مختصين بموقع العقار الكائن به المشروع. وكذلك لا تقع إذا تم الإيداع بجهة إدارية غير مختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

الإعلان عن مشروعات التقسيم:

يقوم صاحب المشروع (جهة حكومية أو عامة / شركة/ أفراد) بإيداع المستندات التالية لدى مديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص:

خريطة مساحية حديثة محددة بالإحداثيات القومية ونقطة واحدة لروبير لقياس الارتفاع عن سطح البحر على الأقل موقع عليها التقسيم المطلوب الإعلان عنه على أن تكون معتمدة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ومحددة عليها قطع أراضي التقسيم مرقمة ومحددة بالمساحات بالمتر المربع وتظهر عليها حدود الطرق وعروضها.

ملف كامل لكروت الوصف لإجمالي قطع أراضي التقسيم محددة بإحداثيات وأبعاد كل قطعة على حدة ومحدد لها حدود البحار ومداخلها من الطرق وشبكات البنية الأساسية والوصلات المنزلية الخاصة بها وشروط البناء من ردود أمامية وجانبية وخلفية ونسب بناء وارتفاع وأية شروط تنظيمية أخرى.

خرائط مساحية موقعة عليها شبكات الطرق وخطوط التنظيم (حدود الملكية)، وشبكات مياه الشرب والري (إن وجدت) والحريق العمومية شبكات الصرف الصحي وشبكات التغذية بالكهرباء وشبكات الاتصالات والغاز (إن وجدت).

ما يفيد إنشاء وتوصيل شبكات المرافق العامة من عدمه.

على أن يحصل صاحب المشروع على شهادة بإتمام الإيداع.

ويتقدم صاحب المشروع بطلب الإعلان عنه إلى الجهة الإدارية مرفقة بها شهادة إتمام الإيداع وفي حالة عدم تنفيذ شبكات المرافق بالمشروع يتم تقديم خطاب ضمان بنكي لتنفيذ المرافق وفق القيم المحددة من الشركات المعنية، ويجوز بالاتفاق مع صاحب المشروع أن تتولى الجهة الإدارية التنفيذ بمعرفتها أو بمعرفة الجهات المختصة خصماً من قيمة خطاب الضمان.

العـقــوبة:

الحبس والغرامة التي لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تزيد على خمسمائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين وتتعدد الغرامات بتعدد المخالفات.

الظرف المشدد:

إذا وقعت الجريمة عن طريق التحايل أو استخدام أوراق مزورة أو بالإعلان عن تقسيم وهمي تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة شهور وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه.

(2) جريمة القيام بالإعلان دون الحصول

من صاحب الشأن على ما يثبت إيداع قرار اعتماد التقسيم

أو صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته

تنص الفقرة الثالثة من المادة (18) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" ولا يجوز للمسئول في الجهة التي تتولى الإعلان القيام بالإعلان إلا بعد الحصول من صاحب الشأن علي ما يثبت الإيداع المشار إليه، أو من الجهة الحكومية علي صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته، وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن، مع مراعاة القواعد لخاصة بالمحافظات الحدودية."

أركان هذه الجريمة:

الركن المادي لهذه الجريمة يتمثل في عدة أفعال:

أولها: قيام المسئول (الموظف) في الجهة الإدارية التي تتولى الإعلان القيام بالإعلان وهو فعل إيجابي وهو القيام بالإعلان عن مشروع تقسيم الأرض دون صدور قرار باعتماد.

والثاني: عدم الحصول من صاحب الشأن على ما يثبت إيداع المشروع باعتماد المشروع.

والثالث: هو عدم الحصول من الجهة الحكومية على صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته.

القصد الجنائي:

يتوافر في حق المتهم القصد الجنائي إذا توافر في حقه ركني العلم والإرادة.

على المسئول في الجهة التي تتولى الإعلان عدم الموافقة عليه، إلا بعد الحصول من صاحب المشروع على المستندات التالية:

شهادة إتمام الإيداع.

قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان وذلك

بالنسبة للجهات الحكومية والعامة.

ما يفيد توصيل المرافق أو صورة من خطاب

الضمان المنصوص عليه في المادة السابقة.

العـقـوبة:

الحبس أو الغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه.

ظرف مشدد:

الحبس مدة لا تقل عن ستة شهور وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه إذا وقعت الجريمة عن طريق التحايل أو استخدام أوراق مزورة أو بالإعلان عن تقاسيم وهمية.

(حادي عشر)

جريمة إدخال تعديل في تقسيم معتمد أو قائم

تنص المادة (21) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" لا يجوز إدخال تعديل في تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد اعتماد هذا التعديل وفقا للشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية."

خطوات الإعداد والاعتماد:

أولاً: بالنسبة لحالات التقسيم الأولى والثانية بالمدن والقرى:

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم في المناطق التي لها مخططات عمرانية من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مصحوباً بالمستندات والرسومات الآتية:

صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحاً بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.

المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.

الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.

خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم مناسب مبيناً عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة.

نسخة واحدة من خريطة الرفع المساحي للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود وإحداثياتها الطبيعية والخطوط الكنتورية للأرض، وإذا لزم الأمر قطاعات رأسية على مسافات مناسبة، ومساحة الأرض، وذلك مع استيفاء التعليمات والبيانات التي تضعها الجهة الإدارية المشار إليها.

ثلاثة نسخ من مخطط تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم.

وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقاً لقرار الوزير المختص في هذا الشأن.

ويجب أن يشمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية:

مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع.

الاسم المقترح للتقسيم، إذا ما أوضح طالب التقسيم ذلك.

اسم وعنوان المالك طالب التقسيم والمهندس أو المكتب الهندسي المتخصص الذي أعد مشروع التقسيم.

أطوال حدود أرض التقسيم وعلاقتها بالشوارع والتقاسيم والمناطق المجاورة وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات.

الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت والاستعمالات المستحدثة.

الأطوال والعروض المقترحة للشوارع وممرات حقوق الارتفاق وميلها بالتقريب وعلاقتها بالشوارع والتقاسيم والمناطق المجاورة، وإقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للشوارع الداخلية بأرض التقسيم وذلك بالنسبة لحالة التقسيم الثانية الواردة بهذه اللائحة.

شهادة بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة التي يتطلبها مشروع التقسيم طبقاً لما ورد بالمخطط الاستراتيجي العام.

ثانياً: بالنسبة لحالة التقسيم الثالثة الواردة بهذه اللائحة يتم إعداد مشروع التقسيم لها واعتماده وفقاً للخطوات الآتية:

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم في المناطق التي لها مخطط استراتيجي عام من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية مصحوباً بالمستندات والرسومات الآتية:

صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحاً بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.

خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم لا يقل عن 1: 5000 مبيناً عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة.

المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.

الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.

سبع نسخ من خريطة الرفع المساحي للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود والخطوط الكنتورية للأرض، وإذا لزم الأمر قطاعات رأسية على مسافات مناسبة، ومساحة الأرض وبمقياس رسم 1: 1000 مستوفياً للتعليمات والبيانات التي تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها.

سبع نسخ من مخطط تقسيم الأرض بمقياس 1: 1000 يبين طبيعة التقسيم ويوضح التفصيلات الفردية للتحقق من صلاحية المشروع.

وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقاً لقرار الوزير المختص في هذا الشأن.

ويجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية:

مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع.

الاسم المقترح للتقسيم إن وجد.
اسم وعنوان المالك وطالب التقسيم والمهندس أو المكتب الهندسي المتخصص الذي أعد مشروع التقسيم.
أطوال حدود أرض التقسيم والمواقع والعروض المقترحة للشوارع وممرات حقوق الارتفاق وميلها بالتقريب وعلاقتها بالشوارع والتقاسيم والمناطق المجاورة وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات.
الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت.
البلوكات والقطع المنشأة بالتقسيم مرقمة ومثبتة في جدول بأرقامها وأبعادها ومساحاتها.
خطوط البناء المقترحة بالتقسيم والممرات المخصصة لخطوط المرافق العامة.
لوحة الاشتراطات الخاصة بأعمال البناء.
قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم المرفقة بالمشروع.
برنامج تنفيذ التقسيم ومراحله.
برنامج تنفيذ المرافق العامة بأرض التقسيم.
ميزانية استعمالات الأراضي لأرض التقسيم موضحاً بها على الأخص:
المواقع المقترح تخصيصها للمباني السكنية أو الأغراض التجارية أو الصناعية إن وجدت.
قطع الأرض المخصصة لمنشآت لخدمات العامة وأبعادها ومساحاتها وبيان نوع التخصيص.
مساحة الشوارع والميادين والحدائق والمساحات العامة وعروضها وأطوالها واتصالها بالشوارع القائمة في التقاسيم والمناطق المجاورة المنشأة بالتقسيم ونسبتها بالنسبة لمساحة أرض التقسيم.
شهادة بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة التي يتطلبها مشروع التقسيم طبقاً لما ورد بالمخطط الاستراتيجي العام.

فحص واعتماد مشروع التقسيم:

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فحص مشروع التقسيم وإخطار طالبه بما يلي:

في حالة قبول أو رفض المشروع يتم إخطار الطالب خلال ثلاثة أشهر من تقديم طلب اعتماد التقسيم مع بيان أسباب الرفض.

في حالة وجود ملاحظات على المشروع يتم إخطار الطالب خلال شهر من تقديم طلب التقسيم بالملاحظات.

وفي هذه الحالة على المقسم أن يعد مشروع التقسيم بعد استيفاء الملاحظات وتقديمه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ إخطاره بالملاحظات، على أن تكون الرسومات المعدلة معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقاً لقرار الوزير المختص في هذا الشأن، فإذا انقضت هذه المدة دون تقديم المشروع بعد التعديل، سقط طلب اعتماد التقسيم وذلك ما لم توافق الجهة الإدارية السالف ذكرها على مد هذه المدة لمدة أخرى.

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم البت في مشروع التقسيم المعدل في ضوء الملاحظات التي أبديت على المشروع وذلك في مدة لا تتجاوز شهرين من تاريخ تقديم مشروع المعدل، ويكون البت بالموافقة أو الرفض.

وفي حالة الموافقة تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعه إلى سلطة الاعتماد، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد.

وتحفظ بالإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية نسخة من التقسيم الموافق على اعتماده، ونسخة من الرفع المساحي للموقع، ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد.

وينشأ بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم سجل خاص تقيد به قرارات الموافقة على اعتماد التقسيم والبيانات والإجراءات التي تم بشأنها على أن تكون صحائفه مختومة ومرقمة بأرقام مسلسلة تدون بها البيانات الأساسية لكل مشروع ورقم وقرار الموافقة على طلب التقسيم وتاريخها ورقم وقرار الاعتماد وتاريخ نشره في الوقائع المصرية.

العـقــوبة:

غرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائتي ألف جنيه وذلك فضلاً عن الحكم بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف.

(ثاني عشر)

جرائم المهندس أو الشخص المسئول في المكتب الهندسي

تنص المادة (41) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" يتولى المهندس أو المكتب الهندسي تقديم الرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص، وإصدار شهادة بصلاحية الأعمال للترخيص، وعلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اعتماد هذه الشهادة وإصدار الترخيص بالبناء في مدة لا تجاوز ثلاثين يوما من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس أو المكتب القائم بالإعداد، والتأكد من استيفاء المستندات المطلوبة.

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف عما يرتكب من مخالفات يكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولا عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون معايير وإجراءات تحديد المهندسين والمكاتب الهندسية المشار إليهما في الفقرة الأولي وإجراءات إصدار الترخيص."

وتنص أيضاً المادة (43) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" يشترط في حالات التعلية الالتزام بقواعد الارتفاع والاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية علي أن يسمح الهيكل الإنشائي للمبني وأساساته بتحمل الأعمال المطلوبة، وذلك طبقا للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويكون المهندس مسئولا عن سلامة العقار وأعمال التعلية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والموصفات الفنية."

وتنص أيضاً المادة (46) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" لا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبني المكون من أربعة طوابق فأكثر أو التعليات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين. ويستثني من الحكم المتقدم أعمال التعلية التي لا تجاوز قيمتها مائتي ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة.

وتغطي وثيقة التأمين المسئولية المدينة للمهندس والمقاول عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث للمباني والمنشآت من تهدم كلي أو جزئي وذلك بالنسبة لما يلي:

1) مسئولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ باستثناء أعمالهم.

2) مسئولية المهندس والمقاول أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة 651 من القانون المدني.

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، يتولي المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك، وتحدد مسئوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار التي تلحق بالغير مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد، علي ألا تتعدي مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار مبلغ مائة ألف جنيه.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالتأمين بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع علي المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به، علي ألا يجاوز القسط 0.2٪ (اثنان من عشرة بالمائة) من قيمة المبني، ويحسب القسط علي أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع الوزير المختص بالتأمين.

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذي يعتمده الوزير المختص بالتأمين."

وتنص أيضاً الفقرة الأولى من المادة (62) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" بعد إتمام تنفيذ الأعمال الصادر بها الترخيص يقوم المهندس المشرف علي التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية المبني للأشغال تفيد أنه تم التنفيذ مطابقا للترخيص المنصرف والكودات المنظمة ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، وتودع هذه الشهادة بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا بها نسخة معتمدة من المهندس المشرف للرسومات المنفذة فعليا بالطبيعة.

ويلتزم المهندس المشرف علي التنفيذ والمالك بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبني للأشغال في مكان ظاهر في محل العقار، ويلتزم المالك بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ الشهادة."

والمقصود بالمهندس " الشخص المميز بقدرته على التطبيق الابتكاري لمبادئ العلوم الهندسية، وعلى التصميم وتطوير المنشآت والماكينات والأجهزة وعمليات التصنيع أو الأعمال التي تتطلبها هذه المعدات منفردة أو مجتمعه، أو إنشاء وتشغيل هذه المعدات، مع تقرير تام ومعرفة بظروف تصميمها، أو التنبؤ بسلوكها تحت ظروف تشغيل معينة، أو أعمال أو أحمال مقصورة وكذلك اقتصاديا، وأمنها للأرواح والأملاك ".

ولفظ المهندس هنا يطلق على مهندسا معماريا كان أم مدنيا أم كهربائيا.

أما المهندس المعماري فهو الشخص المتميز بقدرته على أعمال التخطيط والتصميم المعماري، والتطبيق الابتكاري والتنفيذ، وله إلمام تام بفن وعلوم البناء، ويتمتع بالحماية القانونية التي تتطلبها مهنته، فضلا عن توافر الشروط التي يستلزمها قانون المباني فيه.

أما المهندس المدني الإنشائي فهو الشخص المتميز بقدرته على التخطيط والتصميم الإنشائي والتطبيق الابتكاري والتنفيذ، وعمل الأبحاث الفنية لمعرفة حالة التبة، أو المياه الجوفية، وتحديد نوع الأرض من أجل البناء عليها ن فضلا عن أن يكون ملما إلماما تاما بفن وعلوم البناء حسب ظروف البيئة ومقتضياتها، وأن يسهم قدر المستطاع ما تمليه عليه واجبات المهنة في التعمير والتشييد في نطاق التخطيط العام، بالإضافة إلى توافر باقي الشروط فيه.

أما المهندس الاستشاري فهو من زاول الهندسة كمهندس لمدة لا تقل عن خمسة عشر عاما على الأقل، بإحدى المكاتب الهندسية الخاصة أو العامة، أو الهيئات الحكومية، أو شركات القطاع العام أو الخاص في المشاريع الهندسية الكبرى، أو بإحدى كليات الهندسة، وحاصل على درجة أستاذ مساعد، وأن يكون مسجلا في سجلات المهندسين الاستشاريين بنقابة المهندسين.

ما يشترطه القانون في المهندس:

يشترط قانون المباني في المهندس ثلاثة شروط أولها: أن يكون مهندسا أي حاصلا على البكالوريوس في الهندسة، أو ما يعادله من المؤهلات الهندسية الأجنبية، أو على مؤهلات هندسية أخرى معترفا بها وفقا لقانون نقابة المهندسين، وثانيها: أن يكون نقابيا بأن يكون عضوا مقيدا بنقابة المهندسين، و هي إحدى المرافق العامة المهنية المتخصصة في الإشراف على نشاط مهنة الهندسة، وتتولى تمثيل المهنة أمام الغير، ويعهد القانون بإدارتها إلى أعضاء منتخبين من أبنائها، ويلزم كل من يمارسها بالانضمام إليها بعد تخرجه، ويعطيها القانون العام بعض امتيازات السلطة العامة، وله تخضع كافة المسائل المتصلة بتنظيم المهنة، وما عداها من أعمال النقابة فيخضع لقواعد القانون الخاص، ولقانون نقابة المهندسين رقم 66 لسنة 1974، وتخضع القرارات الصادرة من النقابة لرقابة القضاء الإداري عند نشوب أي منازعة، وثالثها: أن يكون متخصصا بالإضافة إلى توافر الشرطين السابقين، يشترط أن يكون المهندس متخصصا في إحدى الشعب والأقسام المتخصصة الموجودة بالكلية كشعبة الهندسة الكهربائية أو المدنية أو الميكانيكية أو المعمارية... وغيرها من الأقسام الموجودة.

اختصاصات المهندس المعماري:

يمكن تلخيص اختصاصات المهندس المعماري والمدني في أربعة اختصاصات وهم:

1- تجهيز وتحضير جميع الرسومات المعمارية والإنشائية، وتقديم كل المستندات اللازمة لتنفيذ المشروع. عمل الرسومات التنفيذية بمقياس رسم مناسب لا يقل عن 100/1، مع عمل الرسومات التفصيلية اللازمة لعمل وتنفيذ المشروع التي تقدم أولاً بأول، وفي الوقت المناسب طبقا لما تتطلبه مقتضيات التنفيذ.

تقديم تقريرا بنوع الأساسات للمبنى طبقا لأبحاث التربة والجسات التي يقوم بها، ويعتبر المهندس وحده مسئولا عن سلامة هذه الأساسات.

يختص المهندس المعماري وحده بعمل التصميمات والرسومات المعمارية اللازمة، وما يلزمها من الرسومات التنفيذية، حتى ولو كانت خاصة بأعمال التعديل والترميم، أو بأعمال الصيانة للمباني والإنشاءات، وأن يقوم بعملية تقسيم الأراضي، وتخطيطها لمشروعات المباني، وكل ما يتعلق بالتخطيط العمراني من حيث وجود مساحات خضراء وطرق واسعة وضوء وغيرها.

المسئولية الجنائية للمهندس أو المكتب الهندسي:

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف عما يرتكب من مخالفات يكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولا عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة.

مسئولية المهندس المصمم:

ويكون المهندس مسئولا عن سلامة العقار وأعمال التعلية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والموصفات الفنية.

وهو حكم يواكب نص المادة 652 من القانون المدني التي تجري على أن " إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميمات دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ، لم يكن مسئولا إلا عن العيوب التي أتت من التصميم.

كما أوجبت عليه الالتزام في إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المعمول بها وقت الإعداد، والقرارات الصادرة في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء، وقد قصد من هذا الحكم أن تكون القرارات المذكورة الصادرة وفقا للقانون رقم 6 لسنة 1964 ملزمة للمهندس المصمم حتى لو كان يصمم في مجال لا تسري فيه هذه القرارات وفقا للقانون المذكور، كما لو كان يقوم بالتصميم لحساب القطاع الخاص في وقت لم تنسحب فيه القرارات المذكورة على هذا القطاع، وذلك فيما لم يرد به نص خاص باللائحة.

مهندس الإشراف على التنفيذ:

متطلبات الإشراف على التنفيذ:

يكون المشرف على التنفيذ مهندس نقابي تخصص عمارة أو مدني أو مكتب هندسي بذات الفئة المتقدمة للترخيص والواردة بالمادة (126) من هذه اللائحة.

ويشترط أن تسند أعمال الإشراف على التنفيذ في حالتي التدعيم والترميم لمهندس إنشائي ذي خبرة لا تقل عن عشر سنوات.

فئات أعمال البناء ومتطلبات المهندسين والمكاتب الهندسية للتقدم لإستخراج تراخيص لهذه الأعمال:

تنقسم فئات أعمال البناء إلى:

فـئـة (أ): جميع الأعمال.

فـئـة (ب): - المباني السكنية التي لا يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق بها على 34م.

- المباني الإدارية أو التجارية التي لا يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق بها على 22م.

ويكون لأي مهندس نقابي له سجل هندسي التقدم لإستخراج التراخيص لأي من فئات الأعمال على أن يتم الاستعانة بالخبرات والتخصصات المطلوبة طبقاً لفئات الأعمال المتقدم لها.

تكون اشتراطات المهندسين ومتطلبات المكاتب الهندسية لاستخراج التراخيص طبقاً لفئات الأعمال على النحو الآتي:

أولاً: يشترط للتقدم للأعمال فئة (أ):

مهندس معماري نقابي لا تقل خبرته عن عشر سنوات.

مهندس مدني نقابي لا تقل خبرته عن عشر سنوات.

مهندس نقابي تخصص أعمال كهروميكانيكية.

ثانياً: يشترط في التقدم للأعمال فئة (ب):

أن يكون مهندس نقابي معماري أو مدني له سجل هندسي في مجال الهندسة المعمارية أو المدنية.

وفي حالة الأعمال المطلوب لها وثيقة تأمين يشترط للقيام بتقديم طلب الترخيص لأعمال الترميم أو التدعيم أو التعديل أن يتوفر للمهندس أو أحد المهندسين بالمكتب الهندسي خبرة لا تقل عن 10 سنوات.

العـقــوبة:

يعاقب المهندس أو الشخص المسئول بالمكتب الهندسي القائم بأعمال الاعتماد بالحبس وغرامة لا تقل عن 5٪ من قيمة الأعمال المرخص بها ولا تزيد على 10٪ من قيمة هذه الأعمال وذلك بحد أدنى خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. ويحكم بإزالة المخالفات على نفقة المخالف وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

في حالة العودة تكون العقوبة الحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات ومثلي الغرامة سالفة الذكر.

وفي حالة تكرار المخالفة تقضي المحكمة بشطب المهندس المخالف أو المكتب الهندسي الذي ارتكب المخالفة لصالحه أو من أحد العاملين لديه من سجلات نقابة المهندسين.

(ثالث عشر)

جريمة التخلف عن أداء اشتراك

الصيانة أو الالتزامات المالية

تنص المادة (109) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" يعاقب كل شاغل يتخلف عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة بغرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز مائة جنيه تتعدد بعدد أشهر التخلف ويحكم فضلا عن ذلك بإلزامه بأدائه الالتزامات المالية المقررة."

وتتكون موارد الاتحاد من:

الاشتراكات والالتزامات المالية التي يؤديها الأعضاء وفقاً لما تقرره الجمعية العمومية.

عائد استثمار موارد الاتحاد المنصوص عليها في القانون.

التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو من غيرهم.

القروض التي تتاح للاتحاد وفقاً للمادة 97 من القانون.

ويقوم الاتحاد بإعداد موازنته التقديرية في ضوء حجم الاحتياجات المالية المطلوبة قبل بداية السنة المالية للاتحاد.

ويتم إعداد التكاليف التقديرية لبنود الاستخدامات والتي تنقسم إلى مصروفات ثابتة ومصروفات متغيرة على النحو التالي:

المصروفات الثابتة:

المصروفات الإدارية والشهرية والدورية للخدمات والمرافق المشتركة للعقار مثل: المصروفات الإدارية – تكلفة الحراسة – استهلاك الكهرباء – استهلاك المياه – الصيانة الدورية لخزانات المياه – الصيانة الدورية لمواتير المياه والمصاعد – النظافة العمومية – الحدائق والتشجير – أجرة الجنايني – أدوات الأمان وطفايات الحريق.

المصروفات المتغيرة:

المصروفات المقدرة لمواجهة المستجدات أو الظروف الطارئة للعقار والمرافق المشتركة للعقار مثل: أعمال التدعيم والترميم التي تؤثر على سلامة العقار – إصلاح الأجزاء المشتركة من مواسير الصرف الصحي والمياه – أعمال الكهرباء والتركيبات في الأجزاء المشتركة- إصلاح الأجزاء المشتركة من مواسير الصرف الصحي والمياه – أعمال الكهرباء والتركيبات في الأجزاء المشتركة – إصلاح خزانات المياه – أعمال البياض والدهانات – أعطال المصاعد – التحسين لأجزاء العقار المشتركة.

ويتم تحصيل الالتزامات المالية من الشاغلين بموجب إيصال تحصيل يسلمه أمين الصندوق للشاغل وتسجل أسماء المسددين في (الجدول المرفق رقم 1)، كما يقوم أمين الصندوق بتحصيل مصادر التمويل الأخرى الناتجة عن الاستثمار الخاص بموارد الاتحاد والتبرعات من الغير طبقاً (للجدول المرفق رقم 2) ويمسك مجلس إدارة الاتحاد دفاتر لحسن سير العمل.

ويتولى أمين الصندوق إعداد الحسابات الختامية والمركز المالي من واقع الإيرادات والمصروفات المجمعة حتى تاريخ عمل الميزانية طبقاً للجدول المرفق (جدول رقم 3).

وتعرض على الجمعية العمومية خلال مدة لا تزيد على شهرين من تاريخ انتهاء السنة المالية.

وعلى أمين الصندوق عرض الموقف المالي على مجلس إدارة الاتحاد في اجتماعات ربع سنوية على الأكثر وذلك لتحقيق الرقابة على النواحي المالية.

العـقــوبة:

غرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز مائة جنيه تتعدد بعدد أشهر التخلف ويحكم فضلاً عن ذلك بإلزامه بأدائه الالتزامات المالية المقررة.

(الرابع عشر)

جـرائم المادة (110) من قانون المباني الجديد

تنص المادة (93) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

" مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بهذا القانون، ويجب علي المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال أن يبادروا إلي تنفيذ قرار اللجنة النهائي في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه.

وللجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في حالة امتناع المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي في المدة المحددة لذلك أن تقوم بتنفيذه عن طريق الشركات المتخصصة علي نفقة صاحب الشأن، وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإداري.

وفي حالة عدم وجود اتحاد شاغلين يجوز للمستأجر إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أن يحصل علي أذن من القضاء المستعجل في أن يجري الأعمال المقررة دون الحاج إلي الحصول علي موافقة المالك، وأن يستوفي ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه."

وتنص أيضاً المادة (95) من قانون المباني الجديد رقم 119 لسنة 2008 على أن:

"علي شاغلي العين التي صدر قرار بهدمها كليا أو يبادروا إلي إخلائها في المدة المحددة في القرار، فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إخلاؤها بالطريق الإداري وعلي نفقتهم دون أي إجراءات."

تنص المادة (179) من اللائحة التنفيذية رقم 144 لسنة 2009 على أن:

" تُعد اللجنة تقريرها بناء على معاينة العقار على النموذج رقم (4) المرفق بهذه اللائحة ويحدد فيه وصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقرره اللجنة للمحافظة على المبنى والشاغلين سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعل المبنى صالحاً للغرض المخصص من أجله أو بالهدم الجزئي أو الكلي مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ تلك الأعمال وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى كلياً أو جزئياً ومدة الإخلاء.

وفي حالة إذا ما تقرر إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه يحرر محضر إداري بأسماء الشاغلين الفعليين دون سواهم وتقويم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري.

ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها فور صدور شهادة إتمام تنفيذ أعمال الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئي- بحسب الأحوال – دون الحاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك."

وتقدم اللجنة المشار إليها في المادة السابقة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم:

وفي حالة الصيانة والترميم والتدعيم تصدر الجهة الإدارية قرارها متضمناً الأعمال المطلوبة والمدة اللازمة لتنفيذها وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً جزئياً أو كلياً.

وفي حالتي الهدم الكلي أو الجزئي يعتمد القرار من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة.

ويخطر ذوو الشأن من الملاك وشاغلي العقار بالقرارات المشار إليها في المادة السابقة كما يخطر بها ملاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون رقم 4 لسنة 1996، وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إخطار أي منهم يتم الإخطار بإيداع نسخة من القرارات في مقر الجهة الإدارية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر ذوو الشأن بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، وفي جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار.

ويجوز لذوي الشأن أو لاتحاد الشاغلين التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة المشار إليها في المادة (90) من القانون في موعد غايته خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بالقرارات وذلك أمام لجنة التظلمات المشكلة طبقاً للمادة (92) من القانون بمقر الجهة الإدارية ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوباً بعلم الوصول.

وتفصل اللجنة في التظلمات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها ولها أن تطلب من مقدم التظلم استيفاء المستندات أو الدراسات التي تراها لازمة لاتخاذ قرارها ويكون قرارها نهائياً ويعلن إلى الجهة الإدارية المختصة كما يتم إعلانه إلى ذوي الشأن واتحاد الشاغلين بخطاب مصحوباً بعلم الوصول أو بالطريق الإداري.

وطبقاً للباب الثالث من القانون وهذه اللائحة يعهد المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إلى مهندس أو مكتب هندسي بإعداد الدراسات والرسومات والمستندات اللازمة لتنفيذ القرار النهائي الصادر بالترميم أو التدعيم أو الهدم الكلي أو الجزئي واستخراج الترخيص اللازم لتنفيذ الأعمال.

ويتولى المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إسناد تنفيذ الأعمال المرخص بها إلى أحد المقاولين (أو شركات المقاولات) المقيدين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

وذلك كله بعد أخذ موافقة الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين إلا في حالة وجوب عمل ترميم أو تدعيم فوري طبقاً لقرار اللجنة مع عرض ما يتم في أول اجتماع للجمعية العمومية للاتحاد.

ويتولى مجلس إدارة الاتحاد القيام بأعمال الصيانة الدورية والطارئة والصرف عليها دون الرجوع إلى الجمعية العمومية للاتحاد وطبقاً لنظامه المعتمد.

ويلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ، باتخاذ الإجراءات والاحتياطات التالية على الأخص قبل البدء في تنفيذ أعمال الترميم والتدعيم للعناصر الإنشائية الخارجية أو الهدم الكلي أو الجزئي المرخص بها وأثناء التنفيذ:

جب المبنى بكامل ارتفاعه.

إحاطة المبنى بسور ارتفاعه متران على الأقل من مادة مناسبة ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة.

التأكد قبل البدء في التنفيذ من فصل الجهات المختصة للتيار الكهربائي وإغلاق مصادر الغاز والمياه.

اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية المباني المجاورة في جميع مراحل التنفيذ من كافة الأخطار الناتجة عن التنفيذ طبقاً لأسلوب حماية وتأمين المباني المجاورة من خلال التقرير الهندسي المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بهذا الخصوص.

وجوب صلب الجدران والأجزاء البارزة من المباني التي يخشى سقوطها.

اتخاذ جميع الاحتياطات المناسبة لحماية المارة والأشخاص الموجودين في الموقع أو على مقربة منه من جميع المخاطر التي يمكن أن تحدث في الموقع مثل:

تحديد مناطق العمل ومناطق المرور وأن يتم تغطية مناطق المرور بما يكفل توفير الحماية للمارة أو المشاة.

تأمين موقع العمل وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بواسطة المتخصصين.

إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية وسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل.

أما في حالة ترميم وتدعيم العناصر الإنشائية الداخلية فيراعى الترميم بما لا يخل بالسلامة الإنشائية للمبنى، مع التأكد من فصل المياه والكهرباء إذا لزم الأمر.

العـقــوبة:

الحبس مدة لا تزيد عن سنة وبغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة آلاف جنيهاً أو بإحدى هاتين العقوبتين. وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر ومثلي الغرامة المشار إليها إذا ترتب على عدم تنفيذ ذوي الشأن للقرار الصادر بالهدم الكلي أو الجزئي سقوط المبنى.

(الخامس عشر)

جريمة التعدي على عقار من الأموال العامة

تنص المادة 372 مكررا من قانون العقوبات على أن :

"كل من تعدى على أرض زراعية أو فضاء أو مبان مملوكة للدولة أو لأحد الأشخاص الاعتبارية العامة أو لوقف خيري أو لإحدى شركات القطاع العام أو لأية جهة أخرى ينص القانون على اعتبار أموالها من الأموال العامة وذلك بزراعتها أو غرسها أو إقامة إنشاءات عليها أو شغلها أو الانتفاع بها بأية صورة يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز ألفين من الجنيهات أو بإحدى هاتين العقوبتين ويحكم على الجاني برد العقار المغتصب بما يكون عليه من مباني أو غراس أو برده مع إزالة ما عليه من تلك الأشياء على نفقه فضلا عن دفع قيمة ما عاد عليه من منفعة.

فإذا وقعت الجريمة بالتحايل أو نتيجة تقديم إقرارات أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة مع العلم بذلك تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على خمس سنين وغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تزيد على خمسة آلاف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وتضاعف العقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين في حالة العود."

طبيعــة الجـريمــة :

الجريمة مادية من جرائم الحدث الضار، هذا الحدث يتمثل في تفويت غنم على الدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة كمحافظة من محافظات الدولة أو شركة من شركات قطاع الأعمال العام أو جهة أخرى ينص القانون على اعتبار أموالها من الأموال العامة كجمعية تعاونية أو نقابة مهنية أو اتحاد عمالي وما الى ذلك (طبقا للمادة 119 من قانون العقوبات وأية جهة يعتبر القانون أموالها من الأموال العامة)، والغنم الفائت معناه عدم انتفاع جهة من تلك الجهات بأرض زراعية مملوكة لها أو أضر فضاء قابلة لتشييد مساكن بها واستغلالها أو مبنى صالح لشغله أو لتأجيره.

والجريمة قابلة للشروع فيها موقوفا كان أم خاليا ولكن القانون لا يعاقب عليه، كما أن الجريمة قابلة للمساهمة فيها سواء من فاعل مع فاعل أو من شيك مع فاعل، وهى من جرائم السلوك المنتهي (الوقتية) وإن كان لها أثر ممتد. (د/ رمسيس بهنام – المرجع السابق)

وهذه الجريمة إما أن تكون وقتية وإما أن تكون مستمرة والفيصل في التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة في هذا الصدد هو طبيعة فعل التعدي الذي قارفه الجاني، وقد قضت محكمة النقض بأن :

"لما كانت المادة 372 مكررا من قانون العقوبات المستحدثة بالقانون رقم 34 لسنة 1984 الصادر في 27 ن مارس سنة 1984 تنص في فقرتها الأولى على عقاب " كل من تعدى على أرض زراعية أو أرض فضاء أو مبان مملوكة للدولة أو لأحد الأشخاص الاعتبارية العامة أو لوقف خيري أو لإحدى شركات القطاع العام أو لأية جهة أخرى ينص القانون على اعتبار أموالها من الأموال العامة، وذلك بزراعتها أو غرسها أو إقامة إنشاءات عليها أو شغلها أو الانتفاع بها بأية صورة "، والبين من صور التعدي التي ساقها النص على سبيل المثال - أن هذه الجريمة إما أن تكون وقتية وإما أن تكون مستمرة، والفيصل في التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة في هذا الصدد هو طبيعة فعل التعدي الذي قارفه الجاني فإذا كان الفعل مما تم وتنتهي الجريمة بمجرد ارتكابه كانت وقتية، أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه لفترة والعبرة في الاستمرار هنا هى بتدخل إرادة الجاني في الفعل المعاقب عليه تدخلا متتابعا متجددا، فإذا كانت الواقعة التي دين بها الطاعن هى أنه تعدى على أرض مملوكة لهيئة الأوقاف المصرية بأن أقام بناء عليها، فإن الفعل المسند إليه يكون قد تم وانتهى من جهته بإقامة هذا البناء، مما لا يمكن معه تصور حصول تدخل جديد من جانبه في هذا الفعل ذاته فتكون الجريمة التي تكونها هذه الواقعة وقتية، ولا يؤثر في هذا النظر ما قد تسفر عنه الجريمة من آثار تبقى وتستمر، إذ لا يعتد بأثر الفعل في تكييفه قانونا، ومن ثم فلا يعتد في هذا الشأن ببقاء ذلك البناء، لأن بقاءه يكون في هذه الحالة أثرا من آثار الإنشاء ونتيجة طبيعية له." (الطعن رقم 5551 لسنة 58ق جلسة 1990/5/24 السنة 41 ص762)

صور التعدي الواردة بهذه المادة جاءت على سبيل الحصر :

يتضح لنا من نص المادة 372 مكررا من قانون العقوبات أنه يجرم كل صور التعدي على العقارات المملوكة للدولة أو لأحد الأشخاص الاعتبارية العامة أو لوقف خيري أو لإحدى شركات القطاع العام أو لأية جهة أخرى ينص القانون على اعتبار أموالها من الأموال العامة، سواء كان ذلك بزراعتها أو غرسها أو إقامة منشآت عليها أو الانتفاع بها بأية صورة كانت، وتفترض هذه الصور جميعها أن يكون الجاني قد اغتصب العقار موضوع الجريمة أما إذا كان يضع يده على ذلك العقار بسند من القانون وارتكب فعل من الأفعال المشار إليها فإن هذا الفعل يخرج من نطاق تطبيق نص المادة 372 مكررا وأن جاز أن يندرج تحت نص عقابي آخر.

وقد قضت محكمة النقض بأن : "لما كانت الدعوى الجنائية أقيمت على الطاعن بوصف أنه تعدى على أرض مملوكة للدولة بالبناء عليها، وطلبت النيابة العامة معاقبته بالمادة 372 مكررا من قانون العقوبات. لما كان ذلك، وكانت المادة سالفة الذكر والمضافة بموجب القانون رقم 34 لسنة 1984 قد جرى نصها على أنه " كل من تعدى على أرض زراعية أو أرض فضاء أو مبان مملوكة للدولة أو لأحد الأشخاص الاعتبارية العامة أو لوقف خيري، أو لإحدى شركات القطاع العام أو لأية جهة أخرى، ينص القانون على اعتبار أموالها من الأموال العامة، وذلك بزراعتها أو غرسها أو إقامة إنشاءات عليها أو شغلها أو الانتفاع بها بأية صورة يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز ألفين من الجنيهات، أو بإحدى هاتين العقوبتين ويحكم على الجاني برد العقار المغتصب بما يكون عليه من مبان أو غراس أو برده مع إزالة ما عليه من تلك الأشياء على نفقته، فضلا عن دفع قيمة ما عاد عليه من منفعة "، وكان البين من صريح عبارات نص المادة سالفة الذكر ووضح لفظها أن أفعال التعدي على العقارات المملوكة للدولة والواردة حصرا بالمادة سالفة الذكر يجب أن تكون قائمة على غصب تلك العقارات، دلالة ذلك ما نصت عليه من وجوب الحكم برد العقار (المغتصب) أما إذا كانت أفعال التعدي قد وقعت ممن يحوز ذلك العقارات، أو يضع يده عليها بسند قانوني فإنه لا يعد ما وقع منه من أفعال إلا مخالفة لشروط وضع يده عليها أو حيازته لها، وهى بهذه المثابة ليست إلا إخلالا بالتزام مدني تطبق في شأنه القواعد المقررة في القانون المدني." (الطعن رقم 853 لسنة 64ق جلسة 1999/2/13)

وقد قضت أيضا محكمة النقض بأن : "البين من نص المادة 372 مكررا من قانون العقوبات أنه يجرم كل صور التعدي على العقارات المملوكة للدولة أو لأحد الأشخاص الاعتبارية العامة أو لوقف خيري أو لإحدى شركات القطاع العام أو لأية جهة أخرى ينص القانون على اعتبار أموالها من الأموال العامة، سواء كان ذلك بزراعتها أو غرسها أو إقامة منشآت عليه أو الانتفاع بها بأية صورة كانت، وتفترض هذه الصور جميعها أن يكون الجاني قد اغتصب العقار موضوع الجريمة. أما إذا كان يضع يده على ذلك العقار بسند من القانون وأتى بفعل من الأفعال المشار إليها، فإن هذا الفعل يخرج من نطاق تطبيق النص آنف البيان، وإن جاز أن يندرج تحت نص عقابي آخر وهو المعنى المستفاد من المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 34 لسنة 1984، إذ جاء بها ما نصه " لقد تزايدت حالات التعدي على أراضي الأوقاف والأراضي المملوكة للدولة وشركات القطاع العام، بحيث أصبح ذلك يشكل انتهاكا لحرمة أملاك الدولة ويؤدي الى إثراء غير مشروع لبض الأفراد ويحرك بالتالي الإثارة في نفوس المواطنين وأصبحت القوانين القائمة لا تكفي لحماية أملاك الدولة العقارية وما في حكمها من التعدي عليها وحيازتها بغير سند من القانون.ابتغاء فرض الواقع.فلم يحل دون تلك التعديات نص المادة (970) من القانون المدني التي لا تجيز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم والتي تمنح الجهة صاحبة الشان حق إزالة التعدي إدارياً يؤيد هذا المعنى ويؤكد ة ما أوجبه النص المذكورة من الحكم على الجاني برد العقار المغتصب بما يكون علية من مبان أو غراس أو بردة مع إزالة ما علية من تلك الأشياء وهو ما يفصح بجلاء ووضوح أن المشروع قد استحدث هذا النص حماية لأملاك الدولة العقارية وما في حكمها من الغصب.لمل كان ذلك 0 وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الأرض المقام عليها البناء مثار الاتهام في حيازة الطاعن ووالدة من قبلة نفاذة لحق الانتفاع بها من الإصلاح الزراعي فإن الفعل الذي وقع من الطاعن لا تتحقق به جريمة التعدي حسبها عرفتها المادة (372 مكررا) من قانون العقوبات لأن حيازته لتلك الأرض تكون بسند من القانون وهو حق الانتفاع ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذا انتهى إلى إدانة الطاعن بجريمة التعدي على ارض الدولة يكون قد أخطأ صحيح القانون

وكانت المحكمة بقضائها هذا قد قعدت عن بحث ما عساه أن يكون الفعل المسند إلى الطاعن من جرائم أخرى غير التى دانته بها حطا 0وكانت محكمة الموضوع غير مقيدة بالوصف الذى تعطيه النيابة العامة للواقعة وهو الذى دين به الطاعن بل لها ومن واجبها أن تصف الواقعة المطروحة أمامها وصفها الصحيح فى القانون 0فان يتعين أن يكون مع النقص الإعادة (الطعن رقم 50932لسنة 59 ق جلسة 1996/6/4 السنة 47ص 716) وبأنه " من حيث أن الدعوى الجنائية أقيمت على الطاعن بوصف أنه تعدى على ارض مملوكة للدولة بالبناء عليها وطلبت النيابة العامة معاقبته بالمادة (372مكرر)من العقوبات 0وكانت المادة سالفة الذكر والمضافة بموجب القانون 34 لسنة 1984 قد جرى نص فقرتها الأولى على أنه كل من تعدى على ارض زراعية أو ارض فضاء أو مبان مملوكة للدولة أو لأحد الأشخاص الاعتبارية العامة أو لوقف خيرى أو لإحدى شركات القطاع العام آو لأية جهة أخرى ينص القانون على اعتبار أمولها من الأموال العامة وذلك بزراعتها أو غرسها أو إقامة إنشاءات عليها أو شغلها أو الانتفاع بها بأية صورة يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز ألفين من الجنيهات أو بإحدى هاتين العقوبتين ويحكم على الجانى برد العقار المغتصب بما يكون علية من أو غراس أو برده مع إزالة ما عليه من تلك الأشياء على نفقته فضلا عن دفع قيمة ما عاد علية من منفقة وكان البين من صريح عبارات نص المادة سالفة الذكر ووضوح لفظها أن أفعال التعدى على العقارات المملوكة للدولة والواردة حصرا بالمادة سالفة الذكر يجب أن تكون قائمة على غصب تلك العقارات دلالة ما نصب علية من وجوب الحكم برد العقار المغتصب 0اما إذا كانت أفعال التعدى قد وقعت ممن يجوز تلك العقارات أو يضع اليد عليها بسند قانونى فإنه لا يعد غاصبا، ولا تسري في شأنه أحكام المادة 372 مكررا سالفة الذكر ولا يعدو ما وقع منه من أفعال إلا مخالفة لشروط وضع يده عليها أو حيازته لها وهى بهذه المثابة ليست إلا إخلالا بالتزام مدني تطبق في شأنه القواعد المقررة في القانون المدني " (الطعن رقم 8572 لسنة 63ق جلسة 2003/2/5) وبأنه " لما كان البين من صريح عبارات نص المادة 372 مكررا ووضوح لفظها أن أفعال التعدي على العقارات المملوكة للدولة والواردة حصرا بالمادة سالفة الذكر يجب أن تكون قائمة على غصب تلك العقارات دلالة لك ما نصت عليه من وجوب الحكم برد العقار المغتصب،

أما إذا كانت أفعال التعدي وقعت ممن يحوز تلك العقارات أو يضع يده عليها بسند قانوني فإنه لا يعد غاصبا ولا تسري في شأنه أحكام المادة 372 مكررا سالفة الذكر ولا يعدو ما وقع منه من أفعال إلا مخالفة لشروط وضع يده عليها أو حيازته لها وهى بهذه المثابة ليست إلا إخلالا بالتزام مدني تطبق في شأنه القواعد المقررة في القانون المدني " (الطعن رقم 16962 لسنة 64ق جلسة 2003/4/16)

أركــان الجــريمــة :

تتكون أركان هذه الجريمة من ركنين الأول مادي والثاني معنوي، وسوف نلقي الضوء عليها على الترتيب التالي :

الركــن الأول : الـمــادي

الركن المادي هو زراعة الأرض أو غرس أشجار بها أو إقامة إنشاءات على الأرض الفضاء أو شغل المباني أو الانتفاع بها بأية صورة كتأجيرها والحصول على أجرتها. (د / رمسيس بهنام - المرجع السابق)

الركــن الثاني : المعنــوى

الركن المعنوي وهو القصد الجنائي كنية ووعى أو انصراف إرادة الفاعل الى زراعة الأرض أو غرسها أو إقامة إنشاءات عليها أو الى شغل مبان أو الانتفاع بها عن وعى بأن الأرض الزراعية أو الأرض الفضاء أو المباني مملوكة لجهة ينص القانون على اعتبار أموالها من الأموال العامة، فإذا كان الفاعل معتقدا أن الأرض الزراعية أو الأرض الفضاء أو الإنشاءات مملوكة له عن طريق الميراث فلا تتوافر الجريمة في حقه لتخلف القصد الجنائي. (د/ رمسيس بهنام - المرجع السابق)

وجريمة التعدي على أملاك الدولة بالبناء عليها وجريمة إقامة بناء على جسر النيل يجمعهما ركن مادي واحد وهو إقامة البناء سواء تم على أرض مملوكة للدولة أو أقيم دون ترخيص، وقد قضت محكمة النقض بأن :

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانوني الذي تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند الى المتهم وأن من واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقا صحيحا، ذلك أنها وهى تفصل في الدعوى لا تتقيد بالواقعة في نطاقها الضيق المرسوم في وصف التهمة المحالة عليها بل أنها مطالبة بالنظر في الواقعة الجنائية التي رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من الأوراق ومن التحقيق الذي تجريه بالجلسة وكل ما تلتزم به في هذا النطاق هو ألا تعاقب المتهم عن واقعة غير التي وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور، إذ كانت جريمة إقامة بناء على جسر النيل وجريمة التعدي على أملاك الدولة بالبناء عليها بجمعهما في ركن مادي واحد وهو إقامة البناء سواء تم على أرض مملوكة للدولة أو أقيم دون ترخيص، ومن ثم فإن الواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطى لها، والتي تباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، ولكنها كنها نتائج ناشئة عن فعل البناء الذي تم مخالفا له. لما كان ذلك، فقد كان يتعين على المحكمة التزاما بما يجب عليها من تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفي عليها الوصف.

ويجب على المحكمة أن تبين نوع الأرض الذي حدث عليها التعدي وماهية السلوك الإجرامي الذي ارتكبه الجاني وهل القصد الجنائي كان متوافرا من عدمه، وقد قضت محكمة النقض بأن :

"يتعين على الحكم بالإدانة في جريمة التعدي على أرض مملوكة للدولة المنصوص عليها في المادة 372 مكررا فقرة أولى، من قانون العقوبات أن يستظهر كون الأرض زراعية أو فضاء مملوكة للدولة وماهية السلوك الإجرامي الذي قارفه الجاني بما يفصح عن كونه تعديا على أرض الدولة ويكشف عن توافر القصد الجنائي لديه وهو اتجاه إرادته إلى الانتفاع بأرض الدولة بغير حق مع العلم بأنه يتعدى على أرضها ولا يحق له الانتفاع بها. لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد اقتصر في بيان الواقعة على قوله " ومن حيث أن التهمة ثابتة في حق مما ورد محضر الضبط من ارتكاب المتهم المخالفة الواردة بنص وصف النيابة وتطبق عليها مواد الاتهام...

ومن ثم يتعين معاقبة المتهم بالعقوبة المقررة فيها عمى بنص المادة 2/304 من قانون الإجراءات الجنائية "، فإن الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه يكون قد خلا كلية من بيان واقعة الدعوى واقتصر في بيان الدليل الذي عول في قضاءه بالإدانة على مجرد الإحالة على محضر الضبط دون بيان لفحواه وتبيان لمؤداه ووجه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة، ودون أن يستظهر في مدوناته كنه الأرض محل الواقعة وكونها أرضا زراعية أو فضاء مملوكة للدولة كما أغفل بيان ماهية الأفعال التي قارفها الطاعن والتي يعدها القانون تعديل على أرض الدولة وبما يكشف عن قيام قصد التعدي على أرض الدولة لديه، ومن ثم فإنه يكون قاصر التسبيب مما يوجب نقضه والإعادة." (الطعن رقم 27681 لسنة 63ق جلسة 2003/2/16)

ويجب على المحكمة أيضا أن تبين في حكمها ما إذا كانت الأرض قد انتهى تخصيصها للمنفعة العامة من عدمه، وقد قضت محكمة النقض بأن :

"تملك الأموال العامة المملوكة للدولة قبل العمل بالقانون رقم 47 لسنة 1957. شرطه. ثبوت انتهاء تخصيصها للمنفعة العامة، إذ من هذا التاريخ فقد تدخل في عداد الأموال الخاصة فتأخذ حكمها، ثم يثبت وضع اليد عليها بعد تلك المدة الطويلة المكسبة للملكية بشرائطها القانونية، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى ببراءة الطاعن ورفض الدعوى المدنية دون استظهار ما إذا كانت الأرض قد انتهى تخصيصها للمنفعة العامة كجرن عام وتاريخ هذا الانتهاء وما إذا كان وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية بشرائطه القانونية قد اكتملت مدته قبل نفاذ القانون 147 لسنة 1957، فإنه يكون مشوبا بالقصور الذي له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون، مما يعجز محكمة النقض عن إعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى كما صار إثباتها في الحكم وأن تقول كلمتها في شأن ما يثيره الطاعن بوجه الطعن، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه فيما قضى به في الدعوى المدنية والإعادة." (الطعن رقم 8587 لسنة 60ق جلسة 1999/5/2)

عقــوبــة الجــريمــة :

يعاقب القانون على الجريمة بالحبس وبغرامة لا تجاوز ألفين من الجنيهات أو بإحدى هاتين العقوبتين، ويحكم على الجاني بالتعويض العيني دون حاجة الى أن تطلبه الجهة المجني عليها أى يحكم عليه برد العقار المغتصب بما يكون عليه من زراعة أو غراس أو مباني أو برده مع إزالة ما عليه من تلك الأشياء على نفقته، كما يحكم عليه بدفع قيمة ما عاد عليه من منفعة.

ويوجد ظرف مشدد يرفع العقوبة الى الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على خمس ستين وغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تزيد على خمسة آلاف جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين إذا ارتكبت الجريمة بالتحايل أى بالاحتيال على حارس الأرض الزراعية أو الأرض الفضاء أو المبنى أو بتقديم إقرارات أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة مع العلم بعدم صحتها، كالزعم بوجود وضع اليد الخمسي بناءا على سند صحيح وحسن نية ثم يتبين أن هذا السند مزور وأنه يوجد سوء النية.

وفي حالة العود الى الجريمة في صورتها البسيطة تضاعف العقوبة المقررة لها في هذه الصورة وفي حالة العود الى الجريمة المشدد عقابها تضاعف كذلك العقوبة المقررة أصلا لهذه الجريمة، هذه المضاعفة تكون هنا إجبارية رغم أنها طبقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 50 عقوبات بشأن العود جوازي للقاضي.

ويلاحظ أن التعويض الذي يحكم به يتوقف دائما على القدر اللازم لتغطية الضرر وإعادة الحالة الى أصلها حتى في حالة العود فلا تجوز مضاعفته في هذه الحالة لأن ما يضاعف هو العقوبة الأصلية لا التعويض.

وقد قضت محكمة النقض بأن : "إن القانون قد أوجب في كل حكم بالإدانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها التي استخلصت منها المحكمة الإدانة ومؤداها حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها وإلا كان الحكم قاصرا، وكانت الواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هى قوام الركن المادي في جريمة البناء على أرض زراعية، كما أن مناط التأثيم فيها أن تكون الأرض المقام عليها البناء من الأراضي الزراعية، كذلك فإن المقصود بالمنشأة في جريمة إقامة إنشاءات على أرض مملوكة للدولة هى كل شئ متماسك ينشأ أو يقام على الأرض ويتصل بها اتصال قرارا، كما أن مناط التأثيم فيها أن تكون الأرض زراعية أو فضاء،

وإذ كان الحكم المطعون فيه سواء فيما اعتنقه من أسباب الحكم الابتدائي أو ما أضاف إليه من أسباب أخرى قد خلا من بين واقعة الدعوى وفحوى محضر الضبط الذي تساند إليه في الإدانة ولم يفصح عن ماهية أعمال البناء التي تمت والتي من شأنها توافر الركن المادي المكون للجريمتين اللتين دان الطاعن بهما ، ولا كذلك استظهر طبيعة الأرض التي أقيم عليها البناء، ولذا غدا مشوبا بالقصور الذي يبطله ويوجب نقضه والإعادة." (الطعن رقم 16541 لسنة 61ق جلسة 2000/10/15)

وإغفال الحكم المطعون فيه بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة ونوع الطريق الذي أقيم البناء عليه والمسافة التي أقيم عليها ومؤدى محضر الضبط الذي استخلص منه ثبوت الواقعة، وقد قضت محكمة النقض بأن :

"من حيث إن القانون أوجب في كل حكم بالإدانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدى تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها وإلا كان قاصرا، فإذا كان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد اقتصر في بيان وإثبات وقوع الجريمة المسندة إلى الطاعن على القول " وحيث إن التهمة المسندة إلى المتهم ثابتة في حقه من محضر الضبط الذي لم يدفعه بثمة دفاع مقبول، ومن ثم يتعين عقابه بمواد الاتهام عملا بنص المادة 2/304 أ. ج "، دون أن يبين الواقعة المستوجبة للعقوبة ونوع الطريق الذي أقي البناء عليه والمسافة التي أقيم عليها أو يورد مؤدى محضر الضبط الذي استخلص منه ثبوت الواقعة فإن الحكم يكون مشوبا بعيب القصور في التسبيب مما يعيبه."
(الطعن رقم 7434 لسنة 65ق جلسة 2004/4/26)

أحكــام النقــض

من حيث إن القانون أوجب في كل حكم بالإدانة أن يشتمل علي بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدي تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها وإلا كان قاصراً فإذا كان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيد قد اقتصر في بيان وقوع الجريمة المسندة غلي الطاعن علي القول : وحيث أن التهمة المسندة غلي المتهم ثابتة في حقه من محضر الضبط الذي لم يدفعه بثمة دفاع مقبول ومن ثم يتعين عقابه بمواد الاتهام عملاً بنص المادة "2/304 أ.ج" دون أن يبين الواقعة المستوجبة للعقوبة ونوع الطريق الذي أقيم البناء عليه والمسافة التي أقيم عليها أو يورد مؤدي محضر الضبط الذي استخلص منه الواقعة فإن الحكم يكون مشوباً بعيب القصور في التسبيب مما يعيبه.(الطعن رقم 7434 لسنة 65 ق جلسة 2004/4/26)

إن البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن ما أورده في بيانه لواقعة الدعوى وتحصيله لأقوال الشهود من أن العيوب الإنشائية التي ظهرت في المبني الذي أقامه الطاعن كانت بسبب الغش لضعف الخرسانة المستخدمة في تنفيذ الهيكل الخرساني مما أدى إلي تآكل الخرسانة والحديد الموجود بها وشروخ رأسية بالأعمدة وأخرى طولية بقاع الكمرات وأخرى مائلة علي جانب الكمرات وشروخ في بعض الحوائط وما بين الحوائط والخرسانة فضلاً عن سوء الصنعة والذي تمثل في تجميع الكانات الحديدية بالجزء السفلي في بعض الأعمدة وزيادة المسافات بين كانات الكمرات وسوء رص الحديد الطولي فإن ذلك حسبه بياناً لجناية الغش في تنفيذ عقد المقاولة بركنيها المادى والمعنوي والذى ارتبط به الطاعن مع الوحدة المحلية لمركز ومدينة مطوبس والتي لا يتطلب القانون لتوافرها والعقاب عليها قدراً من الضرر وبما يكفي لحمل قضائه بإدانته بتلك الجريمة ومعاقبته بالعقوبة المقررة لها وبما تنعدم معه مصلحة الطاعن فيما ينعاه عل الحكم المطعون فيه بالنسبة لجريمة الإخلال العمدى بتنفيذ عقد المقاولة. (الطعن رقم 1776 لسنة 65 ق جلسة 2004/6/14)

لما كانت الفقرة الأولى من المادة "4" من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل قد نصت علي أن لا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها وتعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية غلا بعد الحصول علي ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لما بينته اللائحة التنفيذية لهذا القانون......الخ فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بما انتهى إليه من أن قيام المطعون ضده بإعادة بناء حوائط وأسقف العقار بدون ترخيص لا يكون مخالفاً يكون قد أخطأ صحيح القانون. (الطعن رقم 17315 لسنة 65 ق جلسة 2004/1/8)

لما كان من المقرر أن الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بمضي المدة هو من الدفوع الجوهرية المتعلقة بالنظام العام مما يجوز إبداؤه لدي محكمة الموضوع في أى وقت وبأي وجه وعليها أن ترد عليه رداً كافياً سائغاً وإلا كان حكمها معيباً بما يوجب نقضه وكان ما أورده الحكم المطعون فيه رداً علي الدفع المبدى من الطاعن بانقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم قد جاء قاصر البيان فاسد التدليل إذ لم يحقق بالضبط تاريخ واقعة البناء لحساب المدة المسقطة للدعوى وتساند في رفض الدفع غلي عدم تقديم سنده مع أن تحقيق أدلة الإدانة في المواد الجنائية وكذا الدفوع الجوهرية لا يصح أن يكون رهناً بمشيئة المتهم ولم يبين أن المحكمة عجزت عن معرفة تاريخ إنشاء البناء حتى يسوغ لها رفض الدفع واعتبار الجريمة قد وقعت في تاريخ اكتشافها والبدء في احتساب مدة التقادم من هذا التاريخ ومن ثم فإن الحكم يكون معيباً بالقصور فضلاً عن إخلاله بحق الدفاع فيتعين نقضه. (الطعن رقم 13208 لسنة 65 ق جلسة 2004/3/15)

من حيث إن وكيل الطاعن قرر بالنقض في 24 من ديسمبر سنة 1998 وأودع أسباب طعنه في التاريخ بذاته ثم أستشكل الطاعن في الحكم المطعون فيه وبجلسة 12 من مارس سنة 2001 قضت محكمة الإسكندرية الابتدائية بهيئة استئنافية بوقف تنفيذ الحكم لحين الفصل في الطعن بالنقض ثم حدد لنظر طعنه جلسة الأول من إبريل سنة 2004 ومن ثم يكون قد مضت مدة علي ثلاث سنوات بين آخر إجراء من الإجراءات المتخذة في الإشكال وبين تاريخ نظر الطعن بالنقض دون اتخاذ أي أجراء قاطع لهذه المدة وتكون الدعوى الجنائية قد انقضت بالتقادم وفقا لنص المادة "15" من قانون الإجراءات الجنائية ويتعين لذلك نقض الحكم المطعون فيه فيما قضي به في الدعوى الجنائية والقضاء بانقضائها بمضي المدة. (الطعن رقم 873 لسنة 72 ق جلسة 2004/4/1)

أن مجال بحث انقضاء الدعوى الجنائية من عدمه إنما يتأتى بعد أن يتصل الطعن بمحكمة النقض آصالا صحيحاً يبيح لها أن تتصدى لبحثه وتقول كلمتها فيه. (الطعن رقم 15296 لسنة 65 ق جلسة 2004/7/4)

من حيث أنه يبين من الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه انه أورد في ديباجته وصف التهمة المسندة إلي المطعون ضده أنه أقام بناء بدون ترخيص من الجهة المختصة وحصل في مدوناته واقعة الدعوى بأن المطعون ضده تعدي علي الشارع العام بالبناء دون الارتداد المساحة المطلوبة للتنظيم ومقدارها 35سم مخالفاً بذلك نص المادة "81" من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني رقم 3 لسنة 1982 ثم أسس قضاءه بالبراءة علي أن البناء لا يخضع لقانون التنظيم رقم 106 لسنة 1976 لما كان ذلك وكانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص من الجهة المختصة والمنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون 106 لسنة 76 في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء تغاير جريمة التعدي علي الشارع العام دون الارتداد إلي المساحة المطلوبة للتنظيم المنصوص عليها في القانون رقم 3 لسنة 1982 بشان التخطيط العمراني لاختلاف أركان وعناصر كل منهما عن الأخرى وكان وصف التهمة المرفوعة بها الدعوى يخالف صورة الواقعة كما أوردها الحكم وتغاير الأساس الذي أقام عليه قضاءه الأمر الذي يكشف عن اختلال فكرة الحكم عن عناصر الواقعة وعدم استقرارها في عقيدة المحكمة الاستقرار الذي يجعلها في حكم الوقائع الثابتة فإنه يكون معيباً بالتناقص مما يعجز محكمة النقض عن إعمال رقابتها علي تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً علي واقعة الدعوى لما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه فيما قضي به في الدعوى المدينة والإعادة دون حاجة لبحث سائر أوجه الطعن وإلزام المطعون ضده المصاريف المدنية.
(الطعن رقم 12399 لسنة 61 ق جلسة 2000/2/9)

إن المراد بالمني في خصوص تنظيم وهدم المباني كل عقار مبني يكون محلاً للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه وأن المقصود بالهدم بإزالته كله أو بعضه علي وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له من ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا كلية من بيان واقعة الدعوى وأقتصر في بيان الدليل الذي عول عليه في قضائه بالإدانة علي مجرد الإحالة غلي الأوراق وأقوال محرر المحضر الثابتة بمحضر ضبط الواقعة دون أن يورد مؤدي تلك الأوراق وما شهد به محرر المحضر ووجه استدلاله بهما علي ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة ودون أن يستظهر في مدوناته ما إذا كان هناك مبني بالمعني الذي عناه القانون وما إذا كان الطاعنان قد أزلاه كله أو بعضه فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبيب الذي يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها علي تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً علي الواقعة التي صار إثباتها في الحكم بما يوجب نقضه والإعادة. (الطعن رقم 9221 لسنة 64 ق جلسة 2000/2/7 لم ينشر بعد)

من حيث أن الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أقتصر في بيانه لواقعة الدعوى علي قوله أن مهندس تنظيم الزمالك بحي غرب القاهرة يوم 1991/2/2 حال مروره علي العقار رقم 8 شارع احمد حشمت بالزمالك رأى أن المخالف قام بدون ترخيص من المنطقة بالبناء في الممر الجانبي يسار العقار مباني هيكل خرساني مسلح عبارة عن جراج بمسطح 25م2 وغرفة بمسطح 15م2 بتكاليف إجمالية 2000 جنيه وبعد أن أطرح الدفع المبدي من الطاعن بانقضاء الدعوى الجنائية بمضي المدة خلص علي ثبوت الاتهام في حق الطاعن وقضي بمعاقبته بغرامة تعادل قيمة أعمال البناء والإزالة عملاً بالمادتين "22، 22 مكرراً (1)" من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شان تنظيم وتوجيه أعمال البناء المعدل بالقانون رقم 30 لسنة 1983. لما كان ذلك وكان البين من نص هاتين المادتين اللتين دين الطاعن بهما أن المشرع فرض عقوبة الحبس والغرامة أو إحداهما عند إقامة البناء دون ترخيص أما عقوبة الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال فقد رصدها لواقعة إقامة البناء علي خلاف أحكام القانون لما كان ذلك وكان الأصل انه يجب لسلامة الحكم الصادر بالإدانة أن يبين واقعة الدعوى والأدلة التي أستند إليها وبيان مؤداها بياناً كافياً يتضح منه مدي تأييده للواقعة كما اقتنعت بها المحكمة

وإذ كان ما أورده الحكم المطعون فيه علي النحو المتقدم بياناً لواقعة الدعوى قد خلا من استظهار أن أعمال البناء التي أقيمت بغير ترخيص قد أقيمت علي خلاف أحكام القانون وأوجه هذه المخالفة والدليل علي ذلك كله فإنه يكون مشوباً بالقصور الذي يعيبه بما يوجب نقضه والإعادة بغير حاجة غلي بحث باقي اوجه الطعن الأخرى. (الطعن رقم 7623 لسنة 64 ق جلسة 2000/2/5 لم ينشر بعد)

جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي أرض زراعية بغير ترخيص ولئن لزم القيام كل منهما عناصر وأركان قانونية ذاتية تتغاير في إحداها عن الأخرى إلا أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد هو إقامة البناء سواء تم علي أرض زراعية أو أقيم دون ترخيص ومن ثم فإن الواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هو عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة القانونية ولكنها نتائج ناشئة من فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون لما كان ذلك وكانت واقعة إقامة بناء علي ارض زراعية دون ترخيص ولئن لم يثبت في حق المطعون ضدهم تأسيساً علي أن تلك الأرض مما لا ينطبق عليه أحكام القانون رقم 116 لسنة 1983 في شان تعديل بعض أحكام قانون الزراعة إلا أنه لما كان ذلك الفعل بذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء دون ترخيص بالتطبيق لأحكام القانون 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وهي قائمة علي ذات الفعل الذي كان محلاً للاتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين علي المحكمة التزاما بما يجب عليها من تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفي علي الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير أدلة الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإعادة (الطعن رقم 5815 لسنة 63 ق جلسة 1999/9/23)

لما كان مفاد نص المادة "22 مكرراً" من القانون رقم 30 لسنة 1983 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء أن الجريمة التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في تصميم البناء أو تنفيذه أو الإشراف علي التنفيذ أو الغش في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات لا تستلزم قصداً خاصاً بل تتوافر أركانها بتحقق الفعل المادي والقصد الجنائي العام وهو انصراف قصد الجاني إلي إقامة البناء علي النحو سالف البيان وكان تحقق هذا القصد أو عدم قيامه من ظروف الدعوى يعد مسألة تتعلق بالوقائع تفصل فيها المحكمة بغير معقب وكان الحكم المطعون فيه قد اثبت أن الطاعنة الأولي والطاعن الثاني لم يراعياً في تنفيذ العقار موضوع الدعوى الأصول الفنية المقررة بتنفيذهما التصميمات رغم علمهما بما شابها من أخطاء واستخدامهما كميات من مواد البناء أسمنت وزلط وحديد تسليح دون الحد الأدنى الذي تقتضيه المواصفات المصرية المقررة مع سوء توزيع ورص الحديد وعدم جودة خلط مكونان الخرسانة المسلحة وإقامتهما تعلية وخزان مياه رغم أن الهيكل الخرساني الإنشائي للبناء لم يكن صالحاً لإقامتها كما اثبت أن الطاعن الثالث أهمل إهمالاً جسيماً في الإشراف علي تنفيذ البناء المشار إليه فسمح للطاعن الأول وللطاعن الثاني بعدم مراعاة الأصول الفنية في البناء المذكور علي النحو سالف البيان فإن هذا الذي أورده الحكم يعد كافياً وسائغاً لاستظهار تحقق القصد الجنائي لدي الطاعنين في الجرائم التي دانهم بها باعتبارهم فاعلين أصليين علي خلاف ما يذكره الطاعن الثالث في أسباب طعنه من أن الحكم خلا من بيان ما إذا كان فاعلاً أو شريكاً ومن ثم فإن ما أثير من الطاعنين أجمعين في هذا الشأن لا يكون صائباً لما كان ذلك وكان ما أورده الحكم المطعون فيه في مدوناته تتوافر به جناية العمد والإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في تصميم البناء موضوع الدعوى وفي تنفيذه والإشراف علي التنفيذ واستعمال مواد البناء رغم عدم مطابقتها للمواصفات المؤثمة بنص المادة "22 مكرراً" من القانون رقم 30 لسنة 1983 المعدل لأحكام القانون 106 لسنة 1976 وذلك بكافة أركانها كما هي معرفة به في القانون. (الطعن رقم 2111 لسنة 67 ق جلسة 1998/3/5 لم ينشر بعد)

لما كان ينعاه الطاعنان الثاني والثالث بانتفاء مسئولية أولهما كمقاول للبناء وانتفاء مسئولية ثانيهما كمهندس له لانقضاء مدة الضمان عملاً بحكم المادتين "651، 652" من القانون المدني مردوداً بأن مفاد نص المادتين المشار إليهما أن الضمان قاصر علي المسئولية المدنية سواء كانت مسئولية عقدية أو تقصيرية ولا تتعداه إلي نطاق المسئولية الجنائية يؤيد ذلك ما نصت عليه المادة الثامنة من القانون رقم 30 لسنة 1983 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء أنه لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة إلي الأعمال التي تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه والتعليمات مهما بلغت قيمتها إلا بعد أن للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تهدم كلي أو جزئي ومن ثم فلا ينال من سلامة الحكم المطعون فيه التفاته عن الرد علي ما دفع به الطاعنان الثاني والثالث في هذا الشأن لأنه دفاع قانوني ظاهر البطلان.(الطعن رقم 2111 لسنة 67 ق جلسة 1998/3/5 لم ينشر بعد)

لما كان من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متي كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وأن أقترف في أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيها مسلط علي حق واحد وأن تكرر هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحي بانفصام هذا الاتصال الذي جعل منها وحدة إجرامية فينظر القانون وكان من المقرر أن الجريمة تعتبر في باب التقادم وحدة قائمة بنفسها غير قابلة للتجزئة لا في حكم مبدأ التقادم ولا في حكم ما يقطع مدة هذا التقادم من إجراءات ولهذا كان مبدأ تقادم الجريمة هو ذلك اليوم الذي يقوم فيها فاعلها الأصلي بعمله الختامي المحقق لوجودها وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بانقضاء الدعوى الجنائية قبل المطعون ضده بمضي المدة علي تلك العبارة المجملة سالفة البيان دون أن يستظهر تاريخ الانتهاء من إقامة آخر أعمال البناء توصلاً لتحديد تاريخ مبدأ تقادم الدعوى الجنائية خصوصاً وأن الثابت من المفردات المضمونة أن أعمال البناء موضوع الاتهام المحرر عنها محضراً الضبط المؤرخان في 2 من ديسمبر سنة 1991، 3 من فبراير سنة 1992 تمثلت في إقامة الطوابق من الخامس حتى الرابع عشر فوق الأرضي والبدروم

وبناء غرفة مصعد بالطابق الخامس عشر وأن كتاب منطقة الإسكان الذي عول عليه الحكم في قضائه يتعلق بالأدوار الأربعة عشر فقط ومن ثم فلم يستظهر الحكم ما إذا كانت قد مضت مدة ثلاث سنوات بين انتهاء المطعون ضده من إقامة آخر أعمال البناء وبين تحرير محضري ضبط الواقعة وبذلك جاء الحكم مشوباً بالقصور الكافية والمؤدية غلي قبول الدفع أو رفضه بما يعيبه ويوجب نقضه والإعادة. (الطعن 18243 لسنة 62 ق جلسة 1997/12/10)

لما كانت المادة "22" من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم 30 لسنة 1983 قد نصت في فقرتها الثانية علي أنه ومع عدم الإخلال بحكم المادة "24" يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإداري رغم إعلانه بذلك علي الوجه المبين في المادة "15" وتنص المادة "15" من القانون ذاته في فقرتها الأولي علي انه توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة شئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ويعلن غلي ذوى الشان بالطريق الإداري فإذا تعذر الإعلان لشخصه لأي سبب يتم الإعلان بإيداع نسخه من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه وفي جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة مفاد هذين النصين أن الشارع اشترط أن يصدر بوقف الأعمال المخالفة قرار مسبب من الجهة المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال وإن يتم إعلان ذي الشأن بهذا القرار علي الوجه المبين بالمادة "15" سالفة البيان لما كان ذلك وكانت المادة "310" من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالإدانة علي بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها تمكيناً لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانوني علي الواقعة كما صار إثباتها بالحكم وإلا كان قاصراً فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يبين واقعة الدعوى ولا ماهية القرار الصادر بوقف الأعمال المخالفة التي استأنفها الطاعن ما إذا كان الطاعن قد أعلن بهذا القرار علي الوجه المبين بالمادة "15" من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم 30 لسنة 1983 السالفة الإشارة إليها فإنه يكون مشوباً بالقصور في البيان بما يوجب نقضه. (الطعن 45205 لسنة 59 ق جلسة 1996/1/19)

أن نص المادة "22" فقرة أولي من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد جرى تعديلها بالقانون رقم 25 لسنة 1992 علي النحو التالي مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء التعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد " 4، 5، 6 مكرر 7، 8، 9، 11، 12، 13، 14، 17" من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له وكان مفاد هذا النص أنه أباح النزول بالغرامة عن قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال بعد أن كانت محددة بهذه القيمة بما لا يجوز النزول عنها وهو ما يتحقق به من هذه الناحية فقط القانون الاصلح للمتهم في حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات وذلك دون المادة رقم "22 مكرر(1)" فقرة ثانية من ذات القانون المشار إليه لأنها أشد في خصوص عقوبة الغرامة الإضافية عنها في المادة رقم "22 مكرر(1)" فقرة ثانية من القانون رقم 30 لسنة 1983 الصادر بتعديل بعض أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 الذي حوكم الطاعن بموجبه لما كان ما تقدم وكانت المادة "35" من قانون حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض الصادر بالقانون رقم 57 لسنة 1959 تخول لهذه المحكمة أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم إذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون اصلح يسري علي واقعة الدعوى ومن ثم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة حتى تتاح للمطعون ضده فرصة محاكمته من جيد في ظل القانون رقم 25 لسنة 1992 سالف الذكر (الطعن 50103 لسنة 59 ق جلسة 1995/11/28) لما كان الفعل المادي المكون لجريمة إقامة بناء دون ترخيص وجريمة إقامة البناء علي أرض زراعية دون ترخيص واحداً وهو إقامة البناء سواء تم علي أرض زراعية أو أقيم دون ترخيص ومن ثم فإن الواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج ناشئة عن فعل واحد هو البناء المخالف للقانون بما يكون معه منعي الطاعن في هذا الخصوص غير سديد. (الطعن 13459 لسنة 61 ق جلسة 1994/4/12 س 45، ص 512)

من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص أن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متي كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم علي نشاط وإن اقترف في أزمنة متوالية إلا انه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد والاعتداء فيها مسلط علي حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون بمعني إنه إذا صدر الحكم عن أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم ينكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم. **(الطعن 1916 لسنة 59 ق جلسة 1993/11/30 س 44، ص 1085)**

إنه وإن كانت جريمتا إقامة بناء علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وبدون ترخيص تقومان علي فعل مادي واحد وهو إقامة البناء وكان قانون تقسيم الأراضي المعدة للبناء لا ينطبق بالفعل علي إقامة الأدوار العليا كما هو الحال في الدعوى المعروضة إلا أنه لما كانت جريمة إقامة هذه المباني بدون ترخيص تشكل جريمة مستقلة لها ذاتيتها الخاصة وكان المقرر أن علي محكمة الموضوع أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وكان ما أوردته المحكمة أسباباً لقضائها بالبراءة من تهمة إقامة بناء علي أرض غير مقسمة لا يواجه التهمة الثانية الخاصة بالبناء بغير ترخيص. (الطعن 17984 لسنة 59 ق جلسة 1993/11/2 س 44، ص 1079)

لما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء علي أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم علي عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم في أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطي لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون ولما كانت واقعة إقامة بناء الدورين الثاني والثالث العلويين وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم 3 لسنة 1982 في شأن التخطيط العمراني لانه مقصور بالنسبة إلي المباني علي تلك التي تقام علي الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضي ولا شأن له بالطوابق التالية غير المتصلة بها إلا

أنه كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهي قائمة علي ذات الفعل الذي كان محلاً للاتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين علي المحكمة قياماً بواجبها في تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفي علي الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير أدلة الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإحالة. (الطعن 17584 لسنة 59 ق جلسة 1993/10/31 س 44، ص 891)

لما كان القانون رقم 106 لسنة 1976 في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء الذي دينت الطاعنة علي مقتضى أحكامه قد نص في الفقرة الأولي من المادة الأولي علي أنه فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام يحظر في أي جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أي مبني أو تعديل قائم أو ترميمه متي كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراءها تزيد علي خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص كما نص في المادة الثانية علي أن تعتبر موافقة اللجنة شرطاً لمنح تراخيص البناء وعلي أنه لا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية علي خمسة آلاف جنيه في السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة ولما كان مؤدى ذلك جمعية أن أعمال إنشاء أو تعديل أو ترميم المباني التي لا تجاوز خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة أصبحت أفعالاً غير مؤثمة. (الطعن 12750 لسنة 60 ق جلسة 1993/5/12 س 44، ص 467)

مناط تطبيق أحكام المادتين "1/1، 2" من القانون رقم 106 لسنة 1976 في حق الطاعنة يقتضي استظهار قيمة أعمال البناء محل الاتهام وتاريخ إنشائها وإذا كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا من استظهار ذلك فإنه يكون قد تعيب بالقصور بما يبطله. (الطعن 12750 لسنة 60ق جلسة 1993/5/12 س 44، ص 467)

اتهمت النيابة العامة الطاعن في قضية الجنحة رقم 56 لسنة 1980 الوايلي بأنه في يوم 22 من ديسمبر سنة 1979 بدائرة قسم الوايلي محافظة القاهرة. أولاً: أقام بناء بدون ترخيص. ثانياً: أقام بناء غير مطابق للأصول الفنية. ثالثاً: أقام بناء يزيد عن خمسة آلاف جنيه بدون موافقة اللجنة المختصة. وطلبت عقابه بالمواد " 1، 2، 3، 4، 22، 23، 24 " من القانون رقم 106 لسنة 1976. ومحكمة جنح البلدية قضت حضورياً في 10 مارس 1980 بتغريم المتهم خمسمائة جنيهاً عن التهمة الأولي والثانية وضعف رسم الترخيص عن الأولي والتصحيح عن الثانية وتغريمه مبلغ "6750 جنيه" قيمة المباني عن الثالثة. فأستأنف وقيد استئنافه برقم 3259 لسنة 1980 ومحكمة جنوب القاهرة الابتدائية " بهيئة استئنافية " قضت حضورياً في 2 من مارس سنة 1981 بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بتعديله فيما يختص بالنسبة للتهمة الأولي والاكتفاء بتغريم المتهم مائة جنيه وتأييده فيما عدا ذلك فطعن الأستاذ / عبد لله منصور المحامي نيابة عن المحكوم عليه في هذا الحكم بطريق النقض في 11 من إبريل سنة 1981 وقدمت أسباب الطعن في ذات التاريخ موقعاً عليها من الأستاذ علي النوام المحامي وبجلسة اليوم سمعت المرافعة علي ما هو مبين بمحضر الجلسة.

المحكــمة

بعد الإطلاع علي الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة قانوناً من حيث إن الطعن استوفي الشكل المقرر في القانون وحيث إن الطاعن ينعى علي الحكم المطعون فيه أنه إذ دانه بجرائم إقامة بناء تزيد قيمته علي خمسة آلاف جنيه قبل الحصول علي ترخيص وغير مطابق للأصول الفنية وبدون موافقة اللجنة المختصة قد شابه قصور في التسبيب ومخالفة للقانون ذلك بأنه ألتفت عن دفاع الطاعن بان أحد الطابقين محل الاتهام مرخص بإقامته من قبل دون أن يعني بالرد عليه رغم جوهر يته وعول في تقديره لقيمة الأعمال علي أساس قيمة تكلفة المتر المربع حسبما حددها المهندس محرر المحضر وعلي الرغم من مخالفة ذلك التقدير لقرار الإسكان رقم 207 لسنة 1970 وتقرير خبير وزارة العدل مما يعيب الحكم بما يستوجب نقضه. وحيث أنه يبين من الأوراق أن النيابة العامة قد أقامت الدعاوى الجنائية علي الطاعن بوصف أنه في يوم 1979/12/23 بدائرة قسم الوايلى محافظة القاهرة. أولاً: أقام بناء بدون ترخيص، ثانيا : أقام بناء غير مطابق للمواصفات، ثالثا : أقام بناء تزيد قيمته عن خمسة آلاف جنيه بدون موافقة اللجنة المختصة

وطلبت عقابه بمواد القانون رقم 106 لسنة 1976 وقد دانته محكمة أول درجة بالتطبيق لمواد القانون سالف الذكر وأوقعت عليه عقوبة الغرامة وقدرها 500 جنيه عن التهمة الأولي والثانية وضعف رسم الترخيص عن الأولي والتصحيح عن الثانية وغرامة قدرها "7650 جنيه " تعادل قيمة المباني عن الثالثة وغذ استأنف المحكوم عليه " الطاعن " قضت محكمة ثاني درجة بتاريخ 1981/3/2 بحكمها فيه بتعديل الحكم المستأنف فيما قضي به بالنسبة للتهمة الأولي والاكتفاء بتغريم المتهم مائة جنيه وتأييده فيما عدا ذلك لما كان ذلك وكان المقرر أن لمحكمة النقض طبقاً لنص المادة "35" من القانون رقم 57 لسنة 1959 في شان حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها إذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون أصلح للمتهم يسري علي واقعة الدعوى وكان القانون رقم 54 لسنة 1984 الصادر في 1984/4/3 والمعمول به اعتبارا من 1984/4/13 بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم 30 لسنة 1983 المعدل لبعض أحكام القانون رقم 106 في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء قد نص في المادة الأولي منه علي أنه : " يجوز لكل من أرتكب مخالفة لأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976ولائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلي الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في 7 من يونيه 1985 لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده وفي هذه الحالة تقف الإجراءات إلي أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة "16" من القانون رقم 106 لسنة 1976 في مدة لا تجاوز شهراً فإذا تبين أنها تشكل خطراً علي الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجاً علي خط التنظيم أو قيود الارتفاع في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم 28 لسنة 1981 وجب عرض الأمر علي المحافظ المختص لإصدار قرار بالإزالة أو التصحيح وفقاً لأحكام المادة "16" من ذلك القانون وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد علي النحو التالي :

10٪ من قيمة الأعمال إذا كانت المخالفة لا تجاوز 20 ألف جنيه.

25٪ من قيمة الأعمال إذا كانت المخالفة لا تجاوز 50 ألف جنيه.

50٪ من قيمة الأعمال إذا كانت المخالفة لا تجاوز 200 ألف جنيه.

75٪ من قيمة الأعمال لما زاد عن ذلك.

وتعفي جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها علي عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة وتسري الأحكام السابقة علي الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولي والثانية وتسري أحكام هذه المادة علي جميع مدن الجمهورية والقرى التي صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم 106لسنة 1976 عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالإسكان بناء علي طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لما كان ذلك وكان القانون سالف الذكر بما نص عليه في المادة الأولي منه يتحقق به معني القانون الأصلح للطاعن في حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات إذ أنشأ له مركزاً قانونياً أصلح بما اشتملت عليه أحكامه من إعفاء من عقوبة الغرامة المقررة للجرائم المسندة إليه متي كانت الأعمال المخالفة لا تزيد قيمتها علي عشرة آلاف جنيه كما هو الحال في الدعوى المطروحة إذا ما تحققت موجباته فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة حتى تتاح للطاعن فرصة محاكمته من جديد علي ضوء أحكام القانون رقم 54 لسنة 1984 سالف الذكر دون الحاجة إلي بحث أوجه الطعن. (الطعن رقم 6452 لسنة 53 ق جلسة 1984/5/6)

اتهمت النيابة العامة الطاعنة في قضية الجنحة رقم 659 لسنة 1983 بأنها في يوم 17 من يناير سنة 1983 بدائرة قسم أول طنطا محافظة الغربية أقامت البناء المبين بالمحضر دون الحصول علي ترخيص من الجهة الإدارية المختصة وطلبت عقابها بالمادتين " 4، 22 " من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل ومحكمة جنح قسم أول طنطا قضت غيابياً في 5 مارس سنة 1984 بتغريم المتهمة مبلغ "2388.750"جنيه " وضعف رسم الترخيص وتقديم الرسومات الهندسية وتصحيح الأعمال المخالفة وغرامة إضافية مبلغ "2388.750 جنيه " عارضت وقضي في معارضتها في 22 من يناير سنة 1984 بقبولها وفي الموضوع برفضها وتأييد الحكم المعارض فيه أستأنف وقيد استئنافها برقم 7131 لسنة 1984 ومحكمة طنطا الابتدائية " بهيئة استئنافية " قضت حضورياً في 27 من يناير سنة1985 بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضي به من تغريم المتهم ضعف رسم الترخيص وتقديم الرسوم الهندسية وتأييده فيما عدا ذلك. فطعن الأستاذ /............. المحامي عن الأستاذ /............. المحامي نيابة عن المحكوم عليه في هذا الحكم بطريق النقض في 12 من فبراير سنة 1985 وقدمت أسباب الطعن في 23 من الشهر ذاته موقعاً عليها من الأخيرة.

بجلسة 24 من ديسمبر سنة 1987 نظرت المحكمة الطعن " منعقدة في هيئة غرفة مشورة " ثم قررت استمرار نظره بجلسة اليوم وفيها قررت إحالة الطعن لنظره بالجلسة حيث سمعت المرافعة علي ما هو مبين بالمحضر.

المحكــمة

بعد الإطلاع علي الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة قانوناً من حيث إن الطعن استوفي الشكل المقرر في القانون ومن حيث إن مما تلغاه الطاعنة علي الحكم المطعون فيه أنه إذ دانها بجريمة إقامة بناء دون الحصول علي ترخيص من الجهة المختصة وحكم عليها بغرامة قدرها 2388.750 جنيه قد خالف القانون وشابه القصور في التسبيب ذلك بأنه ولم يبين قيمة البناء موضوع المخالفة تزيد علي عشرة آلاف جنيه وهي مناط الحكم بالغرامة في هذه الحالة عملاً بنص المادة الأولي من القانون رقم 54 لسنة 1984 مما يعيبه ويستوجب نقضه.

ومن حيث إن القانون رقم 54 لسنة 1984 بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم 106 سنة 1976في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد صدر بتاريخ 3 من إبريل سنة 1984 ونشر في الجريدة الرسمية بتاريخ 11 من إبريل من السنة ذاتها ونص في المادة الأولي منه علي أن يستبدل بنص المادة الثالثة من القانون رقم 30 لسنة 1983 العدل لبعض أحكام القانون رقم 106 لسنة في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء النص الآتي : " يجوز القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلي الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في 7 من يونيه 1985 لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده وفي هذه الحالة تقف الإجراءات إلي أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة "16" من القانون رقم 106 لسنة 1976 في مدة لا تجاوز شهراً فإذا تبين أنها تشكل خطراً علي الأرواح والممتلكات أو تتضمن خروجاً علي خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم 28 لسنة 1981 وجب عرض علي المحافظ المختص لإصدار قرار بالإزالة أو التصحيح وفقاً لأحكام المادة "16" من ذلك القانون وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد علي النحو التالي :

10٪ من قيمة الأعمال إذا كانت المخالفة لا تجاوز 20 ألف جنيه.

25٪ من قيمة الأعمال إذا كانت المخالفة لا تجاوز 50 ألف جنيه.

50٪ من قيمة الأعمال إذا كانت المخالفة لا تجاوز 200 ألف جنيه.

75٪ من قيمة الأعمال لما زاد عن ذلك.

وتعفي جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها علي عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة وتسري الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد تعذر عليها الحكم نهائي ويترتب نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولي والثانية وتسري أحكام هذه المادة علي جميع مدن الجمهورية والتي صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم 106 لسنة 1976 عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالإسكان ببناء علي طلب المحافظ المختص

خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لما كان ذلك فإن القانون سالف الذكر بما نص عليه في المادة الأولي منه يتحقق به معني القانون الأصلح للمتهم بما اشتملت عليه أحكامه من إعفاء من عقوبة الغرامة المقررة للجرائم المسندة إليه متي كانت الأعمال المخالفة لا تزيد علي عشرة آلاف جنيه وبما نص عليه من قصر الإزالة والتصحيح علي الحالات التي تشكل خطراً علي الأرواح والممتلكات أو تتضمن خروجاً علي خط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم 28 لسنة 1981 وبالتالي يكون هو القانون الواجب التطبيق ما دامت الدعوى الجنائية المعروضة لم يفصل فيها بحكم بات وإذ كان مناط تطبيق المادة الأولي من القانون رقم 54 لسنة 1984 بادي الذكر في حق الطاعن يقتضي لصحة الحكم بالغرامة استظهار أن قيمة أعمال البناء محل الاتهام تزيد علي عشرة آلاف جنيه وكان البين من الحكم الابتدائي الذي اعتنق أسبابه الحكم المطعون فيه أنه جاء قاصراً عن استظهار ذلك فإنه يكون قد تعيب بالقصور في التسبيب الذي يعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون علي الواقعة كما صار إثباتها في الحكم والتقرير برأي في شأنها مما يوجب نقضه والإعادة بغير حاجة إلي بحث سائر وجوه الطعن. (الطعن رقم 5263 لسنة 57 ق جلسة 1988/10/27)

اتهمت النيابة العامة الطاعن في قضية الجنحة رقم 3079 لسنة 1984 تلا بأنه في يوم 7 من مايو سنة 1984 بدائرة مركز تلا محافظة المنوفية أنشأ المبني بالمحضر قبل الحصول علي ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة وطلبت عقابه بالمواد " 1، 2، 4، 21 " من القانون رقم 106 لسنة 1976 ومحكمة جنح تلا قضت حضورياً في 12 من يناير 1985 عملاً بمواد الاتهام بمعاقبته بالحبس ستة أشهر مع الشغل وأمرت بإيقاف تنفيذ العقوبة لحين صيرورة الحكم نهائياً وتغريمه عشرة آلاف جنيه والإزالة .

أستأنف المحكوم عليه وقيد استئنافه برقم 1213 لسنة 1985.

ومحكمة شبين الكوم الابتدائية " بهيئة استئنافية " قضت حضورياً في 12 من مارس سنة 1985 بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بتعديل الحكم المستأنف والاكتفاء بتغريم المتهم بما يعادل قيمة الأعمال المخالفة. فطعن الأستاذ /................ المحامي عن الأستاذ /....................

المحامي نيابة عن المحكوم عليه في هذا الحكم بطريق النقض في 18 من مارس سنة 1985 وأودعت مذكرة الأسباب في 6 من إبريل سنة 1985 موقعاً عليها من المحامي الأخير. بجلستي 9 من فبراير سنة 1988، 27 من ديسمبر سنة 1988 نظرت المحكمة الطعن " منعقدة في هيئة غرفة مشورة " وقررت استمرار نظره لجلسة اليوم وفيها إحالته لنظره بالجلسة حيث سمعت المرافعة علي النحو المبين بمحضر المحكمة.

بعد الإطلاع علي الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة من حيث إن الطعن قد استوفي الشكل المقرر له في القانون.

حيث إن مما ينعاه الطاعن علي الحكم المطعون فيه انه إذ دانه بجريمة إقامة مبني بدون ترخيص قد شابه القصور في التسبيب ذلك بأن الدفاع تمسك أمام محكمة ثاني درجة بتصالحه مع الجهة الإدارية وسداده لقيمة التصالح وقدم المستندات المؤيدة لذلك إلا أن الحكم لم يعرض لهذا الدفاع الجوهري بما يفنده مما يعيبه يستوجب نقضه.

حيث إن المادة "22" من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء بعد تعديلها بالقانون رقم 30 لسنة 1983 الذي حصلت الواقعة محل الاتهام في ظله نصت في فقرتها الأولى علي أنه " مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد " 4، 5، 7، 8، 9، 11، 12، 13، 17 " من هذا القانون ولائحته التنفيذية وكان القانون رقم 54 لسنة 1984 الصادر في 1984/4/3 قد نص في مادته الأولي علي أنه يجوز لكل من أرتكب مخالفة لأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلي الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في 1985/6/7 لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده وفي هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة.........الخ. كما نص في ذات المادة علي أن تكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد وفقاً للنسب بها وفقاً لقيمة المخالفة كما نصت علي إعفاء جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها علي عشرة آلاف جنيه منى الغرامة المقررة في هذه المادة

ومؤدى ذلك أن أعمال البناء أو تعديل ـ أو ترميم أو هدم المباني التي لا تجاوز قيمتها عشرة آلاف جنيه دون موافقة السلطة المختصة معفاة من العقاب ومن ثم فإن القانون رقم 54 لسنة 1984 يكون هو الواجب التطبيق إعمالاً لنص المادة الخامسة من قانون العقوبات باعتباره القانون الأصلح للمتهم. لما كان ذلك وكان البين من مطالعة محضر جلسة المحاكمة الاستئنافية أن المدافع عن الطاعن قدم حافظة مستندات ومذكرة بدفاعه وكان يبين من الإطلاع علي المفردات التي أمرت المحكمة بضمها أن الدفاع عن الطاعن قدم مذكرة بدفاعه أورد فيها أن الطاعن قد تصالح مع مجلس مدينة تلا وسدد قسمة التصالح كما قدم خطاباً ضمن حافظة المستندات من الوحدة المحلية لمركز ومدنية تلا موجه إلى السيد رئيس المحكمة يتضمن قيام الطاعن بسداد قيمة المباني في المحضر رقم 45 لسنة 1984 لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض البتة لدفاع الطاعن ذلك رغم أنه ضمنه دفاعه المكتوب المرفق بطعن الدعوى فأصبح بذلك واقعاً مسطوراً قائماً مطروحاً علي المحكمة عند نظر الدعوى كما أن الحكم لم يتناول دلالة مستندات الطاعن بالرد فإن التفات الحكم المطعون فيه عن دفاع الطاعن بما يقتضيه ولم يقسطه حقه بلوغاً إلي غاية الأمر منه فانه يكون معيبا بالقصور في التسبيب بما يستوجب نقضه والإحالة دون حاجه لبحث باقي أوجه الطعن. (الطعن رقم 328 لسنة 58ق جلسة 1989/2/28)

الفهـــــــرس